



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Tynnered i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tynnered i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8972 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tynnered 10:2	Göteborgs Kommun	20 år	2025-12-14	1968
Tynnered 10:3	Göteborgs Kommun	20 år	2025-12-14	1968
Tynnered 10:4	Göteborgs Kommun	20 år	2025-12-14	1968
Tynnered 10:1	Göteborgs Kommun	20 år	2026-08-15	1968
Tynnered 10:5	Göteborgs Kommun	20 år	2026-08-15	1968

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
362	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 305
1	lokaler (hyresrätt)	27
4	garageplatser	48
69	p-platser	0
Totalt 436 objekt		27 380

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 56 st 2 rok, 191 st 3 rok, 60 st 4 rok, 20 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Andersson	Ordförande
Peter Brevell	Ledamot
Eva Sjöberg	Ledamot
Petrus Malke	Ledamot
Nursan Ay	Ledamot
Jenny Bergendahl	Ledamot
Rafael Stasinski	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Sjöberg, Peter Brevell och Jenny Bergendahl.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Andersson, Peter Brevell, Eva Sjöberg och Nursan Ay.

Revisorer har varit: Michael Bjärnesjö med Svetlana Kucherenko som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kent Bolin (sammankallande), Tess Sjölin samt Marianne Bergendahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 66 medlemmar varav 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-29.

Under våren 2024 har dräneringen gjorts om utefter fasen på Turkosgatan 23-26. Anledningen till detta var vatteninträngning i en marklägenhet. Dräneringen utefter gaveln på Turkosgatan 22 gjordes också om. Våra lekplatser 5st har rustats upp under 2024 med nya sandlådor, ny sarg runt lekplatserna 3 st samt nya eller renoverade gungställningar. Nya lekställningar har också köps in.

Golvbrunnar i badrum med problem efter tidigare utförd relining har gjorts om och arbetet fortsätter in i nästa verksamhetsår. Föreningen har drabbats av flera vattenskador. Reparationen av dessa har varit omfattande och kostsamma. Tyvärr beror flera av vattenskadorna på oaktsamhet.

Återkommande stopp i avlopp har ställt till med bekymmer, något vi drabbas av sedan reliningen gjordes. Ett antal omreliningar och i vissa fall utbyte av en mindre del av stammar har krävts.

Stopp i avlopp har även orsakats av att fett och olja hålls ut i rören. När detta stelnar orsakar det att ytterligare skräp fastnar.

Flera tvättmaskiner, torktummlare och torkskåp har bytts ut under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1970-1980	Fönsterbyte (oklart exakt när)
1988-1990	Pappen på taken lades om
1989	Lekplatser, pergolor och grillplatser anlades
1999	Balkonger byggdes om och glasades in
2005	Byte till Home solution för distribution av El till de boende
2008	Entrédörrar och Aptus inpasseringssystem, ny asfalt på garagen utedelen.
2010	Samtliga lgh-dörrar byttes till säkerhetsdörrar samt brevbboxar i entréer
2012-2017	Utbyte av samtliga fastighetsbelysningar ute och inne till LED
2013	Relining av avloppssystemet
2014	Kollektivavtal med Telia för bredband, TV och telefoni.
2017	Montering av nya vägbommar
2018	Byte av gröna dörrar samt tilläggsisolering av vindar och ommålning av trapphus.
2019-2020	Dränering grävts om gaveln Turkosgatan 16 samt 40-43 utsida.
2020	Dagvattenledningar har infordrats med ny typ av relining.
2019-2020	Ommålning av garagen samt nya palissader och grindar.
2021	Frostsprängt tegel bytts ut i 3 st fasader
2022	Nytt lekskepp på mellangården
2022	Ny dränering utefter Turkosgatan 2-5 på utsida.
2023	Ny dränering utefter Turkosgatan 6-7 inne på gården
2023	Nya fönstersäkringar har monterats i tvättstugorna
2023	Ny garage port på nedre garaget
2023	Ny lekutrustning på nedre gården
2024	Ny dränering utefter Turkosgatan 23-26 samt gaveln på 22
2024	Lekytar och sandlådor inkl gungställningar upprustade
2024	Buskar har tagits bort utmed fasaderna och ersatts med grus eller stenplattor
2024	Tomrätten för våra parkeringsgarage är uppsagd från kommunen

Arbetet med hur avloppsstammar och vattenledningar skall renoveras eller bytas ut är en prioriterad fråga.

Tomrätten för våra parkeringsgarage är uppsagd från 2026-08-15 och kommer inte att förnyas.

Föreningens påverkan av framtida byggnation i närområdet följs mycket noggrant

Ärtal

Ändamål

2025-26 Planerat att byta takpapp och hänggrännor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 501 och under året har det tillkommit 30 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 500.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	207	169	213	185	177
Skuldsättning, kr/kvm	1 452	1 459	1 464	1 778	1 627
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 456	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	225	189	186	188	177
Årsavgifter, kr/kvm	842	757	733	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	864	813	786	757	768
Nettoomsättning, tkr	23 438	22 064	21 437	20 804	20 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 063	1 791	1 020	501	-5 825
Soliditet, %	23	20	18	14	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. År 2023/2024 beräknas även garage- samt förrådsytor, som är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt, in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring/årsavgift säkerhetsdörrar ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022/2023-2019/2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 009 565	0	0	3 009 565
Upplåtelseavgifter, kr	3 654 935	0	0	3 654 935
Underhållsfond, kr	11 363 607	0	2 349 317	13 712 924
S:a bundet eget kapital, kr	18 028 107	0	2 349 317	20 377 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 437 261	1 791 319	-2 349 317	-8 995 260
Årets resultat, kr	1 791 319	-1 791 319	2 063 214	2 063 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 645 942	0	-286 103	-6 932 046
S:a eget kapital, kr	11 382 165	0	2 063 214	13 445 378

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 650 683 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 645 943
Årets resultat, kr	2 063 214
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 650 683
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 932 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 932 046
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 437 760	22 063 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 898	158 076
Summa Rörelseintäkter		23 652 658	22 221 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 925 815	-17 082 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 665	-425 104
Personalkostnader	Not 6	-485 298	-570 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 945 754	-1 941 345
Summa Rörelsekostnader		-20 715 532	-20 018 858
Rörelseresultat		2 937 126	2 202 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	88 410	1 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-962 322	-413 262
Summa Finansiella poster		-873 912	-411 563
Resultat efter finansiella poster		2 063 214	1 791 319
Resultat före skatt		2 063 214	1 791 319
Årets resultat		2 063 214	1 791 319

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 429 432	47 166 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	10 225	22 211
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 439 657	47 188 586
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		45 440 357	47 189 286

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	2 082	6 677
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 361 980	7 603 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 325 412	1 622 160
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 689 474	9 232 258
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		12 689 474	9 232 258
Summa Tillgångar		58 129 831	56 421 544

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 664 500	6 664 500
Fond för yttre underhåll	13 712 924	11 363 607
Summa Bundet eget kapital	20 377 424	18 028 107
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-8 995 260	-8 437 261
Årets resultat	2 063 214	1 791 319
Summa Ansamlad förlust	-6 932 046	-6 645 943
Summa Eget kapital	13 445 378	11 382 164

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1729 040 408	39 757 992
Summa Långfristiga skulder	29 040 408	39 757 992
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 717 584	142 000
Leverantörsskulder	1 050 231	1 122 699
Skatteskulder	62 621	47 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 181 375 222	1 608 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 192 438 387	2 360 601
Summa Kortfristiga skulder	15 644 045	5 281 388
Summa Skulder	44 684 453	45 039 380
Summa Eget kapital och skulder	58 129 831	56 421 544



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 937 126	2 202 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 945 754	1 941 345
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 945 754	1 941 345
Erhållen ränta	58 710	1 699
Erlagd ränta	-997 779	-385 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 943 811	3 760 737
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	465 619	-167 416
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-177 470	-1 040 114
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	288 149	-1 207 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 231 960	2 553 207
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-196 825	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 825	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-142 000	-142 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 000	-142 000
Årets kassaflöde	3 893 135	2 411 207
Likvida medel vid årets början	7 301 423	4 890 216
Likvida medel vid årets slut	11 194 558	7 301 423

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	80 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Erhållen ränta och erlagd ränta skiljer sig från beloppen i resultaträkningen pga att periodiseringar har räknats bort.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 476 232	20 453 520
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 232 933	932 529
	Hyror lokaler	30 000	30 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 986	165 315
	Hyror övrigt	18 100	6 500
	Övriga primära intäkter	500 509	475 799
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 437 760	22 063 663
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 437 760	22 063 663
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	214 898	158 076
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	214 898	158 076
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 450 869	-3 649 030
	Snö och halk-bekämpning	-177 994	-79 463
	Reparationer	-2 429 539	-3 252 821
	Planerat underhåll	-1 650 683	-891 683
	El	-1 690 338	-1 209 418
	Uppvärmning	-3 113 423	-2 770 167
	Vatten	-1 349 958	-1 184 581
	Sophämtning	-557 396	-552 767
	Fastighetsförsäkring	-265 171	-256 804
	Kabel-TV och bredband	-944 489	-962 749
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-752 750	-737 908
	Förvaltningsavtalskostnader	-376 600	-366 280
	Tomträttsavgäld	-1 166 604	-1 168 604
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 925 815	-17 082 274

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-58 663	-36 792
	Extern revision	-29 000	-30 500
	Konsultkostnader	-123 344	-229 801
	Medlemsavgifter	-118 688	-117 624
	Föreningsverksamhet	-536	0
	Övriga förvaltningskostnader	-28 434	-10 387
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-358 665	-425 104
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-321 368	-335 993
	Revisionsarvode	-12 905	-12 905
	Övriga arvoden	-52 020	-111 799
	Sociala avgifter	-99 005	-109 438
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-485 298	-570 135
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 885 360	-1 885 360
	Avskrivning på markanläggning	-48 408	-28 725
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 986	-27 260
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 945 754	-1 941 345
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	84 600	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 810	1 699
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	88 410	1 699
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-960 484	-412 966
	Övriga räntekostnader	-1 838	-296
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-962 322	-413 262

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 851 457	97 851 457
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 979 647	1 979 647
	Årets investeringar	196 825	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	100 027 929	99 831 104
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 128 729	-50 214 644
	Årets avskrivningar	-1 933 768	-1 914 085
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 062 497	-52 128 729
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 965 432	47 702 375
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	281 000 000	281 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 773 000	7 773 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	184 000 000	184 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 496 000	8 496 000
	<i>Summa</i>	481 269 000	481 269 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	65 838 690	65 838 690
	Varav i eget förvar	13 668 010	13 668 010
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 524 779	1 524 779
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 524 779	1 524 779
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 502 568	-1 475 308
	Årets avskrivningar	-11 986	-27 260
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 514 554	-1 502 568
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 225	22 211
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andel i Fonus	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700

Not 13	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Avgiftsfodringar

2 082

6 677

*Summa Kundfordringar***2 082****6 677**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

5 194 558

7 301 423

Övriga fordringar

167 422

301 998

*Summa Övriga fordringar***5 361 980****7 603 421**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

29 700

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 295 712

1 622 160

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***1 325 412****1 622 160**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

6 000 000

0

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***6 000 000****0**

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

4,25%

2026-06-30

12 521 620

0

Stadshypotek

4,01%

2026-06-01

6 751 500

142 000

Stadshypotek

0,76%

2024-12-01

10 575 584

0

Stadshypotek

0,78%

2026-06-30

4 944 788

0

Stadshypotek

0,73%

2025-09-01

5 000 000

0

39 793 492**142 000**

Långfristig del

29 075 908

Nästa års amortering av långfristig skuld

142 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 575 584

Kortfristig del

10 717 584

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

142 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

568 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,41%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	58 950	63 129
	Källskatt	1 034	0
	Inre fond	1 281 471	1 511 845
	Övriga kortfristiga skulder	33 767	33 335
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 375 222	1 608 309
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 983 628	1 931 572
	Upplupna räntekostnader	3 042	38 499
	Övriga upplupna kostnader	451 717	390 530
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 438 387	2 360 601

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Bostadsrättsförening Tynnered i Göteborg, org.nr. 757200-8972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening Tynnered i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hsb Bostadsrättsförening Tynnered i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tynnered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 14:45:50



NURSAN AY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 21:42:27



PETER BREVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-03 kl. 21:46:57



JENNY BERGENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 07:16:32



PETRUS MALKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 13:41:15



RAFAEL STASINSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 09:51:34



EVA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 02:28:50



MICHAEL BJÄRNESJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 14:40:24



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 06:54:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Tynnered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL BJÄRNESJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 14:41:55



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 06:54:24



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.