



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
362	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27036
5	Lokaler	310
437	P-platser	0
47	Besöksparkeringar	0
<b>Totalt 851 objekt</b>		<b>27346</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 35 st 1 rok, 56 st 2 rok, 190 st 3 rok, 60 st 4 rok, 20 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Robert Andersson	Ordförande
Esmail Moloudi	Ledamot
Peter Brevell	Ledamot
Eva Sjöberg	Ledamot
Petrus Kucukkaplan	Ledamot
Nursan Ay	Ledamot
Rafael Stasinski	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Andersson, Nursan Ay, Petrus Kucukkaplan och Esmail Moloudi.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Robert Andersson, Peter Brevell, Eva Sjöberg, Nursan Ay.

Firman tecknas av styrelsen två i förening enligt ovan.

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

Valberedning har varit: Lars Olof Bogren (sammanställande), Marianne Bergendahl, Tess Sjölin samt Kent Bolin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 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 2023-03-27.

Under våren 2023 har dräneringen gjorts om utefter Turkosgatan 6-7 inne på gården. Detta krävde att det grävdes utefter fastigheten och in på gården.

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. Garageporten på nedre garaget har bytts under våren 2023.

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.

Nya fönstersäkringar har monterats i tvättstugorna.

#### 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 EI till de boende
2008	Entrédörrar och Aptus inpasseringssystem, ny asfalt på garagen utedelen.
2010	Samtliga lgh-dörrar byttes till säkerhetsdörrar samt brevböxar 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 inforrats 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

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

Föreningens påverkan av framtida byggnation i närområdet följs mycket noggrant

Årtal	Ändamål
2025-26	Planerat att byta takpapp och hängrännor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 504 och under året har det tillkommit 32 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 501.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	213	185	177	212
Skuldsättning, kr/kvm	1 459	1 464	1 778	1 627	1 658
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	189	186	188	177	181
Driftskostnad, kr/kvm	608	546	539	553	513
Årsavgifter, kr/kvm	757	733	719	719	719
Totala intäkter, kr/kvm	813	786	757	768	776
Nettoomsättning, tkr	22 064	21 437	20 804	20 666	20 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 791	1 020	501	-5 825	3 407
Soliditet, %	20	18	14	14	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 009 565	0	0	3 009 565
Upplåtelseavgifter, kr	3 654 935	0	0	3 654 935
Underhållsfond, kr	8 255 290	0	3 108 317	11 363 607
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 919 790</b>	<b>0</b>	<b>3 108 317</b>	<b>18 028 107</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 348 958	1 020 014	-3 108 317	-8 437 261
Årets resultat, kr	1 020 014	-1 020 014	1 791 319	1 791 319
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 328 944</b>	<b>0</b>	<b>-1 316 998</b>	<b>-6 645 942</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 590 846</b>	<b>0</b>	<b>1 791 319</b>	<b>11 382 165</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 891 683 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	-5 328 944
Årets resultat, kr	1 791 319
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	891 683
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 645 942</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 645 942</b>
------------------------------------	-------------------

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

		<b>2022-07-01 2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	22 063 863	21 437 103
Övriga rörelseintäkter	Not 2	157 876	63 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 221 739</b>	<b>21 500 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-15 749 777	-14 060 794
Underhållskostnader	Not 4	-891 683	-2 873 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-865 918	-865 180
Personalkostnader	Not 6	-570 135	-388 622
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 941 345	-1 941 113
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 018 858</b>	<b>-20 129 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 202 882</b>	<b>1 371 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 699	570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-413 262	-351 794
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-411 563</b>	<b>-351 224</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>1 791 319</b>	<b>1 020 014</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 47 166 375	49 080 460
Inventarier	Not 12 22 211	49 471
	<u>47 188 586</u>	<u>49 129 931</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>47 189 286</b>	<b>49 130 631</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 6 677	21 420
Övriga fordringar	Not 15 7 603 421	4 979 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 1 622 160	1 652 397
	<u>9 232 258</u>	<u>6 653 110</u>
Summa omsättningstillgångar	<b>9 232 258</b>	<b>6 653 110</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>56 421 544</b>	<b>55 783 741</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 664 500	6 664 500
Underhållsfond	11 363 607	8 255 290
	<u>18 028 107</u>	<u>14 919 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 437 261	-6 348 958
Årets resultat	1 791 319	1 020 014
	<u>-6 645 943</u>	<u>-5 328 944</u>
Summa eget kapital	<b>11 382 164</b>	<b>9 590 846</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 39 757 992	20 520 372
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	142 000	19 521 620
Leverantörsskulder	1 122 699	1 521 051
Skatteskulder	47 779	22 439
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 574 973	1 757 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 2 393 937	2 849 572
	<u>5 281 388</u>	<u>25 672 523</u>
Summa skulder	<b>45 039 380</b>	<b>46 192 895</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>56 421 544</b>	<b>55 783 741</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 80 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	20 453 520	20 052 096
Hyror	219 315	189 143
Elintäkter	932 529	982 129
Övriga intäkter	458 499	354 736
Bruttoomsättning	<b>22 063 863</b>	21 578 104
Avsatt till inre fond	0	-141 000
	<b>22 063 863</b>	<b>21 437 103</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>157 876</b>	<b>63 323</b>
<i>*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>158 901</i>	<i>0</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	3 500 566	3 137 696
Reparationer	3 252 821	2 057 237
El	1 209 418	1 246 413
Uppvärmning	2 770 167	2 750 049
Vatten	1 184 581	1 099 234
Sophämtning	552 767	504 495
Övriga avgifter	1 219 553	1 196 600
Förvaltningsarvoden	366 280	379 933
Tomträttsavgäld	1 168 604	1 166 604
Övriga driftskostnader	525 020	522 535
	<b>15 749 777</b>	<b>14 060 794</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	1 346 340
Byggnad utvändigt	126 000	609 713
Marktyor	655 870	718 614
Utrustning	109 812	198 811
	<b>891 683</b>	<b>2 873 478</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	737 908	709 800
Medlemsavgifter	117 624	117 600
Övriga externa kostnader	10 387	37 780
	<b>865 918</b>	<b>865 180</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	321 368	221 500
Sammanträdesersättningar	14 625	0
Revisorsarvode	12 905	12 290
Löner och andra ersättningar	111 799	84 187
Sociala kostnader	109 438	69 895
Kurser och konferenser	0	750
	<b>570 135</b>	<b>388 622</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 885 360	1 885 360
Markanläggningar	28 725	28 725
Inventarier	27 260	27 028
	<b>1 941 345</b>	<b>1 941 113</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 069	0
Övriga ränteintäkter	630	570
	<b>1 699</b>	<b>570</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	412 966	351 233
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	201
Övriga finansiella kostnader	296	360
	<b>413 262</b>	<b>351 794</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>1 791 319</b>	<b>1 020 014</b>
Avsättning till underhållsfond	-4 000 000	-4 000 000
Disposition ur underhållsfond	891 683	2 873 478
Resultat efter underhållspåverkan	-1 316 998	-106 508

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	97 851 457	97 851 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 851 457	97 851 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 885 989	-47 000 629
Årets avskrivningar	-1 885 360	-1 885 360
Utgående avskrivningar	-50 771 349	-48 885 989
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>47 080 108</b>	<b>48 965 468</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 979 647	1 979 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 979 647	1 979 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 864 655	-1 835 930
Årets avskrivningar	-28 725	-28 725
Utgående avskrivningar	-1 893 380	-1 864 655
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>86 267</b>	<b>114 992</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>47 166 375</b>	<b>49 080 460</b>
Taxeringsvärde för Tynnered 10:1 mfl		
Byggnad - bostäder	281 000 000	281 000 000
Byggnad - lokaler	7 773 000	7 773 000
	288 773 000	288 773 000
Mark - bostäder	184 000 000	184 000 000
Mark - lokaler	8 496 000	8 496 000
	192 496 000	192 496 000
Taxeringsvärde totalt	481 269 000	481 269 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	65 838 690	65 838 690
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	988 779	988 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	988 779	988 779
Ingående avskrivningar	-939 308	-912 280
Årets avskrivningar	-27 260	-27 028
Utgående avskrivningar	-966 568	-939 308
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 211</b>	<b>49 471</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	2 577	5 170			
Övriga kundfordringar	4 100	16 250			
	<b>6 677</b>	<b>21 420</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 301 423	4 890 216			
Skattekonto	124 258	89 077			
Övrigt	177 740	0			
	<b>7 603 421</b>	<b>4 979 293</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 241 153	1 224 695			
Upplupna intäkter	381 007	427 702			
	<b>1 622 160</b>	<b>1 652 397</b>			
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	658787	0,73%	2025-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek	681342	0,78%	2026-06-30	4 944 788	0
Stadshypotek	718783	0,76%	2024-12-01	10 575 584	0
Stadshypotek	860263	4,01%	2026-06-01	6 858 000	142 000
Stadshypotek	864917	4,25%	2026-06-30	12 521 620	0
				39 899 992	142 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					142 000
					Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					142 000
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
					<b>39 757 992</b>
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					39 189 992
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt	63 129	11 532			
Inre fond	1 511 845	1 746 309			
	<b>1 574 974</b>	<b>1 757 841</b>			
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader	38 499	10 426			
Övriga upplupna kostnader	390 530	1 081 262			
Förutbetalda hyror och avgifter	1 964 908	1 757 884			
	<b>2 393 937</b>	<b>2 849 572</b>			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Esmail Moloudi

Eva Sjöberg

Nursan Ay

Peter Brevell

Petrus Kucukkaplan

Rafael Stasinski

Robert Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats elektroniskt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michael Bjärnesjö  
Av föreningen vald revisor

Josefine Wiebe  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tynnered i Göteborg, org.nr. 757200-8972

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tynnered i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 Brf Tynnered i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michael Bjärnesjö  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-11-10 kl. 12:04:46



**ESMAIL MOLOUDI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 20:32:06



**NURSAN AY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 00:26:46



**PETER BREVELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 22:31:08



**PETRUS KUCUKKAPLAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-11 kl. 14:57:44



**EVA SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 09:50:20



**RAFAEL STASINSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 14:04:34



**MICHAEL BJÄRNESJÖ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 09:56:29



**JOSEFIN WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 11:47:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-11-14 kl. 10:02:01



**JOSEFIN WIEBE**

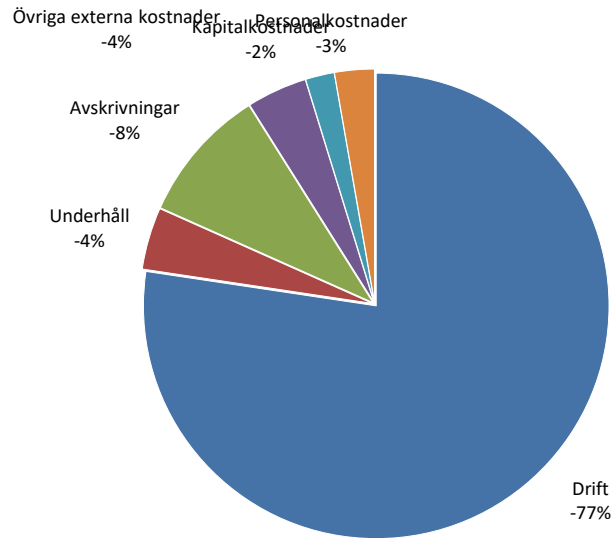
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 11:47:32

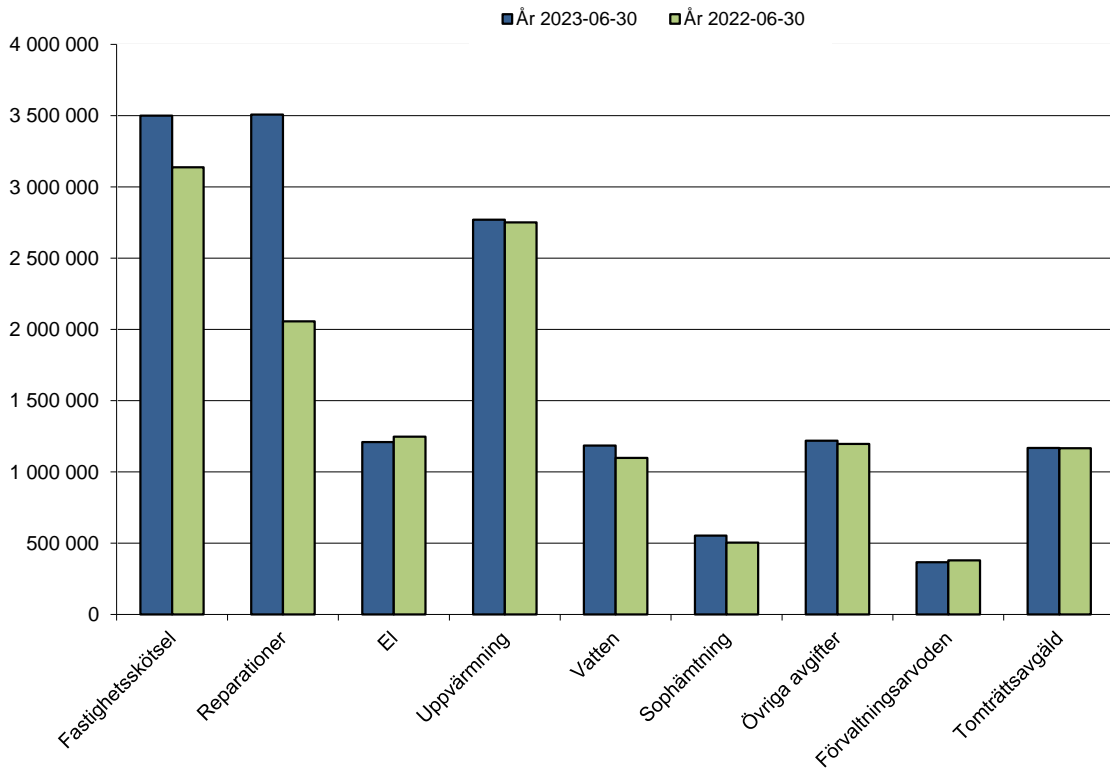




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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.