



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Cinnober i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Cinnober i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716444-6606 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvillebäcken 55:2	1989-09-20	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår inte styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	196
90	lägenheter (89 upplåtna med bostadsrätt och 1 gästlägenhet)	5 424
49	garageplatser	1 332
Totalt 142 objekt		6 952

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 58 st 2 rok, 19 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Brämaregården GA:22	G:A	717913-4809	8000 / 182204	Sopsug

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Anneling	Ordförande	2019-05-13	
Roger Carlsson	Ledamot	2023-12-19	
Kees Barten	HSB-Ledamot	2019-05-13	
Nicholas Kakonge	Ledamot	2022-12-27	2023-12-19
Anna Arasa Gaspar	Ledamot	2023-12-19	
Granit Maqedonci	Ledamot	2021-12-06	2023-12-19
Amir Bakhshi	Ledamot	2021-12-06	
Jeta Ibishi	Ledamot	2023-12-19	
Zagros Hama Aga	Ledamot	2021-12-06	2023-12-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Anneling och Jeta Ibishi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Anneling, Roger Carlsson och Amir Bakhshi.

Revisorer har varit: Erika Mandorf vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Amira Arnautovic (sammankallande), Timofey Maltsev samt Ricardo Francis Hermida Calveiro, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30. På stämman deltog 28 medlemmar varav 18 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-08-01 med +5%, fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2024-01-17.

- Det har genomförts en OVK besiktning under mars månad. Efter resultatet av densamma har det bokats en rensning av ventilationskanelerna, vilka beräknas genomföras under hösten år 2024
 - Det har arbetats med att få föreningens entrédörrar att fungera bättre, genom olika försök, förstärkta dörröppnare samt hyvling av dörrarna(då de sväller)
 - Fortsatt arbete med att få alla bsiktningpunkter genomförda efter 5-årsbesiktningen. HSB/Serneke har bekostat en energioptimering under innevarande år. för 60 000kr. Kommande år bekostar HSB/Serneke 50% av ditta uppdrag , för fortsatt optimering samt uppföljning av gjorda åtgärder. Efter lång väntan har också cykelgaragets tak, emellan hus 2 Och 3 lagats och försetts med ny cedum.
 - Det har genomförts två stycken städdagar/trivseldagar på Takterrassen, en 28 oktober -23 och en 20 april -24. Vi blir fler och fler som hjälps åt att göra Takterrassen trevligare. Till städdagen i april har en ny gasolgrill inköpts , då de två tidigare tagits ur bruk."Vid tillfället i maj månad stod Skandiamäklaren för förtäringen i form av korvgrillning mm
 - Föreningen har slutit ett avtal med Tele 3. Avtalet innebär att Tele 3 har satt upp en telemast på taket, Rundbäcksgatan 16. Vid tecknandet av detta avtal,fick föreningen 40 000 kr i engångsersättning samt ytterligare 40 000kr/ år i tio år framöver som ersättning.
 - Då det allttjämt är svajigt på lånemarknaden har styrelsen, ekonomiansvarig, arbetat aktivt med placeringen av ett av de tre lånen föreningen har, som löpt ut juni/juli -23
 - Styrelsen har beställt en solcellsutredning av HSB för att utreda kostnaden för att utöka solcellsanläggningen föreningen nu har. Den befintliga anläggningen täcker i dagsläget bara 3% av föreningens energibehov.
 - Styrelsen har, på uppdrag av föregående årsstämma, tagit fram underlag för ett eventuellt kommande beslut, på kommande årsstämma, att omvandla gästlägenheten till en permanentbostad.
-
- Styrelsen representant i Kvillebäckens Sopsug innehar ordförandeskapet i densamma (inkluderande 2 400 lägenheter)
 - Föreningen har ca 7-8 lägenheter registrerat uthyrda i andrahand per år
 - Styrelsen har introduktionsmöte med alla nya bostadsrättsinnehavare
 - Föreningens informationskanaler är; Anslagstavlor i alla uppgångar(hissarna), informationsbrev månadsvis, Hemsida och en Facebookssida för föreningens medlemmar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har installerat 16 laddstolpar i garaget, från och med oktober 2022

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	166	299	257	193	147
Skuldsättning, kr/kvm	16 652	16 859	17 035	17 248	17 426
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	21 343	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	22	28	29	30	32
Energikostnad, kr/kvm	144	122	127	117	108
Årsavgifter, kr/kvm	981	787	756	727	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	938	874	851	804	763
Nettoomsättning, tkr	6 521	6 017	5 788	5 591	5 271
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 627	-2 654	-3 019	-3 442	-3 700
Soliditet, %	65	65	65	65	65

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, 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 ingår from 2023.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med -101 984 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 166 kr/m². För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024-07-01 med 7 %

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	233 977 000	0	0	233 977 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 799 435	0	419 000	2 218 435
S:a bundet eget kapital, kr	235 776 435	0	419 000	236 195 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 956 851	-2 653 523	-419 000	-19 029 374
Årets resultat, kr	-2 653 523	2 653 523	-3 626 851	-3 626 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 610 374	0	-4 045 851	-22 656 225
S:a eget kapital, kr	217 166 061	0	-3 626 851	213 539 210

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 470 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 000 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	-18 610 374
Årets resultat, kr	-3 626 851
Reservation till underhållsfond, kr	-470 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 656 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-22 656 225

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	6 521 482	6 042 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 375	36 000
Summa Rörelseintäkter		6 522 857	6 078 518

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 800 039	-2 294 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 504	-54 745
Personalkostnader	Not 6	-139 911	-162 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 728 928	-4 728 928
Summa Rörelsekostnader		-7 807 382	-7 240 695

Rörelseresultat

-1 284 525 **-1 162 176**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 852	9 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 379 178	-1 501 128
Summa Finansiella poster		-2 342 326	-1 491 346

Resultat efter finansiella poster

-3 626 851 **-2 653 523**

Resultat före skatt

-3 626 851 **-2 653 523**

Årets resultat

-3 626 851 **-2 653 523**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 328 152 850 332 881 778

Summa Materiella anläggningstillgångar**328 152 850 332 881 778**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****328 153 350 332 882 278**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 953 688

Aktuell skattefordran

4 009 4 009

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 342 698 1 418 543

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 612 129 556 180

Summa Kortfristiga fordringar**1 963 789 1 979 420**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 750 000 750 000

Summa Kortfristiga placeringar**750 000 750 000****Summa Omsättningstillgångar****2 713 789 2 729 420****Summa Tillgångar****330 867 139 335 611 698**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	233 977 000	233 977 000
Fond för yttre underhåll	2 218 435	1 799 435
Summa Bundet eget kapital	236 195 435	235 776 435

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 029 374	-15 956 851
Årets resultat	-3 626 851	-2 653 523
Summa Ansamlad förlust	-22 656 225	-18 610 374

Summa Eget kapital

213 539 210 **217 166 062**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 550 500	80 172 250
Övriga långfristiga skulder		200 000	200 000
Summa Långfristiga skulder		40 750 500	80 372 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		75 215 500	37 031 250
Leverantörsskulder		303 134	229 666
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	48 549	19 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 010 245	792 834
Summa Kortfristiga skulder		76 577 429	38 073 386

Summa Skulder

117 327 929 **118 445 636**

Summa Eget kapital och skulder

330 867 139 **335 611 698**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -1 284 525 -1 162 176

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 728 928 4 728 928

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***4 728 928 4 728 928**

Erhållen ränta 23 439 9 782

Erlagd ränta -2 186 266 -1 501 128

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**1 281 576 2 075 405***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -72 940 72 057

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 126 880 57 622

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***53 940 129 678****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 335 516 2 205 084****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -129 953

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**0 -129 953****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 437 500 -1 224 750

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 437 500 -1 224 750****Årets kassaflöde****-101 984 850 381****Likvida medel vid årets början****2 115 044 1 264 663****Likvida medel vid årets slut****2 013 059 2 115 044**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 5 346 296 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med 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	4 573 789	4 266 432
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	514 485	451 457
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	233 892	233 892
	Hyror lokaler	537 955	435 942
	Hyror garage och parkeringsplatser	602 400	602 400
	Övriga primära intäkter	58 961	52 395
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 521 482	6 042 518
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 521 482	6 042 518
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 375	36 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 375	36 000
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-638 791	-544 859
	Snö och halk-bekämpning	-60 659	-11 329
	Reparationer	-240 139	-134 676
	Planerat underhåll	-51 000	0
	EI	-428 075	-327 550
	Uppvärmning	-422 968	-375 305
	Vatten	-152 632	-142 990
	Sophämtning	-241 452	-207 307
	Fastighetsförsäkring	-64 444	-48 914
	Kabel-TV och bredband	-237 870	-237 695
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 700	-89 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-172 309	-174 290
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 800 039	-2 294 615
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-400	-400
	Administrationskostnader	-40 908	-27 058
	Extern revision	-11 353	26 744
	Konsultkostnader	-32 855	-4 564
	Medlemsavgifter	-35 693	-35 707
	Övriga förvaltningskostnader	-17 295	-13 760
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-138 504	-54 745

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-119 000
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-12 000	0
	Sociala avgifter	-19 911	-38 333
	Övriga personalkostnader	0	-2 074
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 911	-162 407
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	-4 720 264	-4 720 264
	Avskrivning på markanläggning	-8 664	-8 664
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 728 928	-4 728 928
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	20 693	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 159	9 782
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 852	9 782
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	-2 378 501	-1 500 788
	Övriga räntekostnader	-677	-340
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 379 178	-1 501 128

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	317 151 000	317 151 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	129 953	0
	Årets investeringar	0	129 953
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	357 280 953	357 280 953
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 399 175	-19 670 247
	Årets avskrivningar	-4 728 928	-4 728 928
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-29 128 103	-24 399 175
	Utgående redovisat värde	328 152 850	332 881 778
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	142 000 000	142 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 570 000	2 570 000
	Summa	197 970 000	197 970 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	124 464 000	124 464 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	124 464 000	124 464 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 263 059	1 365 044
	Övriga fordringar	79 639	53 499
	Summa Övriga fordringar	1 342 698	1 418 543
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 413	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	598 716	556 180
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	612 129	556 180

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	750 000	750 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	750 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,87%	2025-05-09	39 484 250	200 000
Nordea Hypotek AB	0,92%	2026-06-17	40 800 500	250 000
Nordea Hypotek AB	4,11%	2025-06-30	35 481 250	400 000
			115 766 000	850 000

Långfristig del	40 550 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	74 965 500
Kortfristig del	75 215 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,88%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	0	-17 893
Källskatt	32 486	32 219
Övriga kortfristiga skulder	16 063	5 310
<i>Summa Övriga skulder</i>	48 549	19 636

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	695 963	647 397
Upplupna räntekostnader	192 912	0
Övriga upplupna kostnader	121 370	145 437
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 010 245	792 834

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 Cinnober i Göteborg, org.nr. 716444-6606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Cinnober 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Cinnober 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 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 prövar 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erika Mandorf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CLAES ANNELING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 10:38:02



ANNA ARASA GASPAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 17:31:34



JETA IBISHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-19 kl. 22:20:23



KEES BARTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 15:46:55



ROGER CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 17:59:42



AMIR BAKHSHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 10:57:41



ERIKA MANDORF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 07:59:30



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 11:21:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ERIKA MANDORF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 08:01:12



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 11:21:53



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.