



Årsredovisning 2024 / 2025

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 2024-2025

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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-24.

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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätter)	196
90	lägenheter (89 upplåtna med bostadsrätt och 1 gästlägenhet)	5 424
49	garageplatser	1 332
Totalt 143 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	
Tiina Ihatsu Harder	Ledamot	2024-12-26	
Amira Stanojkovic	Ledamot	2024-12-26	
Christoffer Karlsson	Ledamot	2024-12-26	
Timofey Maltsev	Ledamot	2024-12-26	
Anna Arasa Gaspar	Ledamot	2023-12-19	2025-07-01
Amir Bakhshi	Ledamot	2021-12-06	2024-12-26
Jeta Ibishi	Ledamot	2023-12-19	2024-12-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Anneling, Roger Carlsson och Anna Gaspar.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Carlsson, Claes Anneling och Tiina Ihatsu Harder.

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

Valberedning har varit: Ricardo Francis Hermida Calveiro (sammankallande), Hamid Salehi Barzegar samt Kalid Kadhim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-28. På stämman deltog 38 medlemmar varav 34 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-07-01 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 2024-01-18.

- Det har genomförts två stycken städ- och trivseldagar på takterrassen och på gården
- De åtta entrédörrarna har hyvlats och lackats, då dessa svällt och blivit trögare
- Genomfört en höjning till 300 kr/dygn av gästlägenheten
- Efter OVK besiktningen genomfört en rensning av kanalerna i ventilationssystemet



- På grund av stora problem med ordning i soprummet, installerat en övervakningskamera
- På årsmötet i november månad antogs nya stadgar, andra gången, presenterades en solcellsutredning, samt beslutades att arbeta vidare med att eventuellt omvandla gästlägenheten
- Återkommande problem med ordningen på takterrassen resulterade i ett medlemsmöte, få deltagare, för att gemensamt hitta framkomliga lösningar. Det hela mynnade ut med en heltäckningsmatta och nya möbler i föreningsrummet
- Problem med värme i flera lägenheter, 30-tal, resulterade i en mätning i dessa under ca 4 veckor. Resultatet blev en injustering av värmen i 7 lägenheter
- I januari sades det Tekniska avtalet upp med HSB, efter återkommande missnöje med dess tjänster. Nytt avtal skrevs med Riksbyggen som började gälla i maj 2025
- I februari månad bytte föreningen försäkringsbolag, ifrån Trygg Hansa/Moderna till Länsförsäkringar. I denna försäkring ingår också Brf-tillägg
- Besiktning av glastaket på takterrassen i mars månad, efterföljdes av utvändigt tvätt av detsamma. Detta skedde i samband med tvätt av glasväggen mot Gustav Dalénsgratan
- I samband med byte av ventiler/mätare, IMD, i 7 stycken lägenheter i maj månad, visade det sig att det i några av dessa fördelningsskåp var fukt och mögel. Detta föranledde en uppmaning till samtliga boenden att kontrollera sina fördelningsskåp och meddela styrelsen för eventuella åtgärder
- Cellnex, som har telemasten på taket, har under våren erbjudit föreningen att "förbetala" hyra i 15 år. För detta får föreningen 360 000kr
- Föreningen har bytt elleverantör från den 1 juni till Fortum
- Ett av föreningens tre lån bands på två år från den 1 juni, till 2, 54 %
- Föreningen har gjort en extraamortering på innevarande lån, på 750 000kr
- Styrelsens 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 Facebooksida för föreningens medlemmar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Det har lagts en heltäckningsmatta och införskaffats nya möbler till föreningsrummet på takterrassen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 16 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	227	166	299	257	193
Skuldsättning, kr/kvm	16 537	16 652	16 859	17 035	17 248
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	21 196	21 343	0	0	0
Räntekänslighet, %	20	22	28	29	30
Energikostnad, kr/kvm	149	144	122	127	117
Årsavgifter, kr/kvm	1 070	981	787	756	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	938	874	851	804
Nettoomsättning, tkr	7 049	6 521	6 017	5 788	5 591
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 115	-3 627	-2 654	-3 019	-3 442
Soliditet, %	64	65	65	65	65

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och de likvida medlen ökar med 646 905 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025-07-01 med 6%.

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
Underhållsfond, kr	2 218 435	0	237 175	2 455 610
S:a bundet eget kapital, kr	236 195 435	0	237 175	236 432 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 029 374	-3 626 851	-237 175	-22 893 400
Årets resultat, kr	-3 626 851	3 626 851	-3 115 259	-3 115 259
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-22 656 225	0	-3 352 434	-26 008 659
S:a eget kapital, kr	213 539 210	0	-3 115 259	210 423 951

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 825 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	-22 656 225
Årets resultat, kr	-3 115 259
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 825
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-26 008 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-26 008 659
------------------------------------	--------------------

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



RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 048 761	6 521 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 375
Summa Rörelseintäkter		7 048 761	6 522 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 301 082	-2 800 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 589	-138 504
Personalkostnader	Not 6	-151 764	-139 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 577 628	-4 728 928
Summa Rörelsekostnader		-8 207 063	-7 807 382
Rörelseresultat		-1 158 302	-1 284 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 090	36 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 004 047	-2 379 178
Summa Finansiella poster		-1 956 957	-2 342 326
Resultat efter finansiella poster		-3 115 259	-3 626 851
Resultat före skatt		-3 115 259	-3 626 851
Årets resultat		-3 115 259	-3 626 851

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	323 386 097	328 152 850
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		323 386 097	328 152 850
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		323 386 597	328 153 350

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 563	4 953
Aktuell skattefordran		20 659	4 009
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 078 250	1 342 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	547 375	612 129
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 649 847	1 963 789
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	750 000
Summa Omsättningstillgångar		3 649 847	2 713 789
Summa Tillgångar		327 036 444	330 867 139

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		233 977 000	233 977 000
Fond för yttre underhåll		2 455 610	2 218 435
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		236 432 610	236 195 435
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-22 893 400	-19 029 374
Årets resultat		-3 115 259	-3 626 851
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-26 008 659	-22 656 225
Summa Eget kapital		210 423 951	213 539 210

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 034 250	40 550 500
Övriga långfristiga skulder		200 000	200 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		39 234 250	40 750 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		75 931 750	75 215 500
Leverantörsskulder		299 762	303 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	126 958	48 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 019 773	1 010 245
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		77 378 243	76 577 429
Summa Skulder		116 612 493	117 327 929
Summa Eget kapital och skulder		327 036 444	330 867 139

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 158 302	-1 284 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 577 628	4 728 928
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 577 628	4 728 928
Erhållen ränta	51 706	23 439
Erlagd ränta	-2 055 225	-2 186 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 415 807	1 281 576
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-293 770	-72 940
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	135 742	126 880
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-158 027	53 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 257 780	1 335 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	189 125	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	189 125	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-1 437 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 437 500
Årets kassaflöde	646 905	-101 984
Likvida medel vid årets början	2 013 059	2 115 044
Likvida medel vid årets slut	2 659 964	2 013 059

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:	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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 032 944	4 573 789
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	536 777	514 485
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	233 892	233 892
	Hyror lokaler	535 447	537 955
	Hyror garage och parkeringsplatser	602 400	602 400
	Övriga primära intäkter	107 301	58 961
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 048 761	6 521 482
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 048 761	6 521 482
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 375
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 375
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-768 227	-638 791
	Snö och halk-bekämpning	0	-60 659
	Reparationer	-410 485	-240 139
	Planerat underhåll	-112 825	-51 000
	El	-445 997	-428 075
	Uppvärmning	-403 510	-422 968
	Vatten	-185 199	-152 632
	Sophämtning	-271 046	-241 452
	Fastighetsförsäkring	-75 394	-64 444
	Kabel-TV och bredband	-237 708	-237 870
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 050	-89 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-296 737	-172 309
	Övriga driftkostnader	-20 904	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 301 082	-2 800 039

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-400	-400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 865	0
	Administrationskostnader	-56 818	-40 908
	Extern revision	-13 743	-11 353
	Konsultkostnader	-45 438	-32 855
	Medlemsavgifter	-35 700	-35 693
	Föreningsverksamhet	-3 706	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 920	-17 295
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-176 589	-138 504
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 000	-105 000
	Revisionsarvode	-4 000	-3 000
	Övriga arvoden	-15 000	-12 000
	Sociala avgifter	-27 139	-19 911
	Övriga personalkostnader	-625	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 764	-139 911
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 568 964	-4 720 264
	Avskrivning på markanläggning	-8 664	-8 664
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 577 628	-4 728 928
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	33 663	20 693
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 427	16 159
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 090	36 852
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 003 727	-2 378 501
	Övriga räntekostnader	-320	-677
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 004 047	-2 379 178

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade 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	129 953
	Årets försäljningar/utrangeringar	-189 125	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	357 091 828	357 280 953
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 128 103	-24 399 175
	Årets avskrivningar	-4 577 628	-4 728 928
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 705 731	-29 128 103
	<i>Utgående redovisat värde</i>	323 386 097	328 152 850
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	139 000 000	142 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	305 000	2 570 000
	<i>Summa</i>	181 305 000	197 970 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	124 464 000	124 464 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	124 464 000	124 464 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 659 964	1 263 059
	Övriga fordringar	418 286	79 639
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 078 250	1 342 698
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 797	13 413
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	538 578	598 716
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	547 375	612 129

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	750 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	750 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,75%	2025-06-30	850 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2,55%	2027-04-21	39 234 250	200 000
Nordea Hypotek AB	2,4%	2026-06-30	34 331 250	400 000
Nordea Hypotek AB	0,92%	2026-06-17	40 550 500	250 000
			114 966 000	950 000

Långfristig del	39 034 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	75 731 750
Kortfristig del	75 931 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	62 972	0
Källskatt	48 406	32 486
Övriga kortfristiga skulder	15 580	16 063
Summa Övriga skulder	126 958	48 549

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	750 305	695 963
Upplupna räntekostnader	141 734	192 912
Övriga upplupna kostnader	127 734	121 370
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 019 773	1 010 245

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.

Göteborg 2025-11-03

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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 2024-07-01 - 2025-06-30 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 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

Amar Solakovic
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-11-04 kl. 14:05:44



Anna Arasa Gaspar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:44:25



Timofey Maltsev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 14:31:34



amira Stanojkovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 20:28:55



Kees Barten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 14:10:46



Christoffer Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 15:15:25



Tiina Ihatsu Harder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 15:41:01



Roger Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 10:08:53



Amar Solakovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 10:34:53



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 16:35:25



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Cinnober i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Amar Solakovic

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 10:33:27



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 16:34:53



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.