



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är en privat bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal

#### **2020 i sammandrag:**

Året som gått har följt planen i stora drag fram till december då vi fick en vattenläcka som förstörde köket i Oasen. I samband med detta upptäcktes skador på vissa avloppsstammar, något som måste åtgärdas under 2021. Styrelsen har även 2020 haft ett hektiskt år med hög arbetsbelastning och, förutom många andra åtgärder, har fokus varit på trädgård, grillplatser och källsortering.

Vi har haft ett fortsatt gynnsamt ränteläge, minimalt med skadegörelse och medlemmar som ställer upp ger oss ett bra läge ekonomiskt. Vi i styrelsen är tacksam för medlemmarnas engagemang!

#### **Minskad skuldsättning**

Styrelsen har under några år fokuserat på att sänka föreningens finansiella kostnader och den minskade skuldsättningen gör oss nu betydligt mindre känsliga för ökade räntekostnader. Vi har under 2020 lagt om ett flertal lån och sänkt våra räntekostnader. Lånens förfallotid är också optimerad för att undvika allt för stora överraskningar i framtiden. Föreningens lån är nu samlade i SEB och vi har därmed en enda bank, vilket förenklar administration och bokslut.

#### **Energibesparing/Miljö**

Elförbrukning är ett viktigt område, och med kontinuerlig förbättring går det ofta att uppnå god energibesparing i små steg. Vi kan bara påverka vår egen förbrukning. Den totala elkostnaden för fastigheten består av tre delar: elhandel, elnät och skatter. Den totala elkostnaden har ökat under 2020. Styrelsen fortsätter att undersöka alternativet att installera solpaneler på taken för att sänka våra kostnader.

Fjärrvärmens: Priset för fjärrvärmens ökar jämfört med tidigare år, och en höjning är även varslad för 2021.

om

### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Byggnadsår 1987-1988. Föreningens byggnad består av 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden och föreningens medlemmar hör också 61st. parkeringsplatser varav 32 är garageplatser, 16 är under carport och 13 platser är ute i det fria. Dessutom finns sju gästparkeringar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 185 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st. 1 rum och kök

10st. 2 rum och kök

28st. 3 rum och kök

9 st. 4 rum och kök

6 st. 5 rum och kök

I föreningen ingår också den gemensamma lokalen, Oasen och föreningens gym. Lokalen har inte utnyttjats av medlemmarna i samma utsträckning som tidigare på grund av den pågående pandemin. Under våren beslutades att ta ut en avgift om 100:- per uthyrningstillfälle för att på sikt ha pengar till en upprustning. För att undvika trängsel. Styrelsen har också valt att förlägga styrelsemöten till Oasen i stället för till styrelserummet.

I gymmet har verksamheten kunnat pågå som tidigare eftersom man inte är mer en eller två personer där samtidigt.

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservation och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Styrelsen hade budgeterat så att underhållsåtgärderna i sin helhet skulle täckas av fonderade medel. Med uppkommen skada i Oasen och dess återställande samt ev. relining av stammar ser nu styrelsen risken att vi avsevärt kommer att dra över lagd budget.

Styrelsen tog 2019 beslutet att anlita en konsult för att få hjälp att uppdatera befintlig underhållsplan. Då fastigheten nu är över 30 år känns det som att en extern bedömning av vårt framtida underhållsbehov behöver genomlysas av en professionell byggnadsingenjör. Detta arbete genomfördes under mars månad 2020.

### **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal har varit föreningens förvaltare under 2020 och har, förutom hyror mm. även skött föreningens kund- och leverantörsreskontra. Föreningen är mycket nöjda med samarbetet med Anna, Helene och Peter på HSB som servat oss på bästa sätt under 2020.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Kommunikation**

Information från styrelsen delges via anslag i trapphusen samt på vår hemsida:  
[www.lille-borjes.org](http://www.lille-borjes.org) alt [www.lilleborjes.org](http://www.lilleborjes.org)

Expeditionen har varit öppen första helgfria måndag i varje månad från klockan 18:00 till klockan 18:30. Alla medlemmar har som tidigare möjlighet att kommunicera via e-post till styrelsen, se ovan!

*on*

Det går också att lägga ett meddelande i den gröna brevlåda som finns i entrén utanför styrelserummet. Telefonlista till styrelsens medlemmar finns också tillgänglig i den elektroniska informationstavlan som finns i entréerna.

Det finns nu även ett formulär för felanmälan på vår hemsida vilket avsevärt förbättrar kommunikationen. Vi vill därför uppmuntra medlemmarna att använda denna metod vid felanmälan.

#### **Större åtgärder som genomförts:**

- Byte av ekonomisk förvaltare till HSB, Mölndal.
- Ny roddmaskin installerad i gymmet.
- Två nya grillplatser färdigställda på baksidan.
- Nya rabatter anlagda och belysning uppsatt på baksidan.
- Projekt "källsortering" påbörjad och utkast från arkitekt finns.

#### **Budget 2021**

Brf. Lille-Börjes ekonomi är fortsatt stabil. Vi har lagt en budget för 2021 med ett resultat på 49149 kronor med ett avlyft från yttre fond om 650 000 kr. Föreningen har ett bra kapital avsatt i yttre fond. Med uppkommen skada i Oasen och dess återställande samt ev. relining av stammar bedömer styrelsen nu att risken att vi avsevärt kommer att dra över lagd budget som stor. Då vi i skrivandes stund inte hunnit få in offerter är utfallet inte känt.

#### **Större åtgärder som planerats:**

- Byte av termostatventiler i alla lägenheter (garantiåtgärd utan kostnad) skulle ha skett under 2020 men på grund av pandemin så måste vi avvakta med detta. Förhoppningsvis kan detta ske senare delen av 2021.
- Fortsatt projektering av källsorteringshus dvs. underlag för bygglov och offertförfrågan. OBS! innan byggnation sker kommer styrelsen att kalla till en extra stämma då det krävs i detta fall.
- Totalrenovering av Oasen, såväl kök som övrig yta.
- Filmning, spolning och ev. relining av stammar och avloppsrör. Kostnaden för detta kan göra att styrelsen kommer att dra över lagd budget.
- Ny energideklaration krävs och är beställd av Mölndals energi.

#### **Återvinning/sopsortering**

Styrelsen har fortsatt drivit detta projekt med syftet att få till stånd sopsortering och återvinning inom vår fastighet. Under 2021 hoppas styrelsen kunna presentera ett färdigt förslag och kostnader på en extra föreningsstämma.

#### **Övrigt**

Föreningen har inte blivit direkt påverkade av Covid-19 pandemin. Styrelsearbetet drivs som tidigare efter agendan med löpande föreningsfrågor, prioriteringar och att sätta fokus på utvalda områden. Vår ambition är att fortsätta leverera en kostnadseffektiv förvaltning.

Styrelsearbete i en bostadsrättsförening är emellertid inte bara förvaltning. Det handlar också om att utveckla och skapa mervärden. Vi fäster därför stort avseende vid förnyelse och utveckling. Vi tackar för bra samarbete och ser fram emot ett spännande 2021!

On

## **Medlemsinformation**

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-06

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 24 person varav 19 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 86 (85) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	57
Samägare	28
HSB Mölndal	1

Under året har 4 st lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2021) 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2021) 476 kr.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Lille-Börjes är ansluten till HSB Mölndal. Vi har avtal vad avser ekonomisk förvaltning och jourverksamhet. Övriga tjänster som till exempel juridisk rådgivning fakturerar HSB per timma/tillfälle.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Avgifterna för 2021 är oförändrade.

Årsavgift 2021: 722 kr per kvm/ exkl.tv-avgift.

Bredband ComHem: Hastigheten kommer att upgraderas 1/421 från 100/10 till 250/50.

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh och blir totalt 81 453 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

### Budget för år 2021

Styrelsen har lagt en budget för 2021 med ett resultat på 49 149 kronor med ett avlyft från yttre fond om 650 000 kr. Föreningen har ett bra kapital avsatt i yttre fond.

*OR*

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Bengtsson	Ordförande
Lars Hansby	Vice ordförande/Kassör
Aina Granath	Ordinarie ledamot
Inga-Lisa Persson	Suppleant
Ralf Edvardsson	Suppleant
Edvard Ternander	Suppleant
William Petersson	Ledamot HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Aina Granath och Lars Hansby samt suppleanterna Inga-Lisa Persson, Ralf Edvardsson och Edvard Ternander.

Föreningens firma tecknas av Mikael Bengtsson, Lars Hansby, Aina Granath och Ralf Edvardsson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 2,5 basbelopp, exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom mail, brev eller enkelt meddelande i den gröna brevlåda som finns i entrén utanför styrelserummet. Alternativt kan expeditionen besökas. Den är öppen första måndagen i varje månad mellan klockan 18:00 och 18:30.

#### Revisorer

Revisorer har varit Leif Hedling med suppleant Parisa Ferdos, valda av stämman, samt Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

#### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Mikael Bengtsson.

#### Valberedning

Valberedning har varit Erik Bergöö med suppleant Marita Ahlström, vald av föreningsstämman.

*Om*

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 949 149	3 957 929	4 038 159	4 037 106	4 155 406
Resultat efter finansiella poster	813 709	604 597	435 018	829 917	745 622
Kassalikviditet (%)	690,7	756,1	620,0	610,0	404,0
Soliditet (%)	45,0	43,8	42,4	41,5	39,7
Fond för yttre underhåll	2 852 564	2 350 066	2 597 513	2 606 458	2 699 317
Årsavgift per kvm bostadsyta	722	722	737	737	760
Lån per kvm bostadsyta	4 830	4 927	5 018	5 103	5 188
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,1	1,2	1,2	1,9	2,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	31	32	41	42	42
Taxeringsvärde (tkr)	81 000	81 000	63 600	63 600	63 600

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 796 001	1 426 560	2 350 066	11 066 063	604 597	<b>20 243 287</b>
Reservering till yttre fond			650 000	-650 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond			-147 502	147 502		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				604 597	-604 597	<b>0</b>
Årets resultat					813 709	<b>813 709</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 796 001</b>	<b>1 426 560</b>	<b>2 852 564</b>	<b>11 168 162</b>	<b>813 709</b>	<b>21 056 996</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 168 162
årets vinst	813 709
	<b>11 981 871</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 981 871
	<b>11 981 871</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*Or*



## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 949 149	3 957 929
Övriga rörelseintäkter	3	45 322	155 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 994 471</b>	<b>4 113 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-147 502	-711 129
Driftskostnader	4	-2 097 039	-1 803 540
Personalkostnader	5	-149 496	-184 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-509 690	-509 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 903 727</b>	<b>-3 208 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 090 744</b>	<b>904 832</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 957	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 992	-300 235
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>813 709</b>	<b>604 597</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>813 709</b>	<b>604 597</b>

07

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6, 11

38 597 665

38 865 343

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**38 597 665**

**38 865 343**

**Summa anläggningstillgångar**

**38 597 665**

**38 865 343**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

5 605

0

Övriga fordringar

8

7 012 440

239 866

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

86 300

84 404

**Summa kortfristiga fordringar**

**7 104 345**

**324 270**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 083 997

7 077 488

**Summa kassa och bank**

**1 083 997**

**7 077 488**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 188 342**

**7 401 758**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**46 786 007**

**46 267 101**

*On*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 222 561	6 222 561
Fond för yttre underhåll		2 852 564	2 350 066
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 075 125</b>	<b>8 572 627</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 168 162	11 066 064
Årets resultat		813 709	604 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 981 871</b>	<b>11 670 661</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 056 996</b>	<b>20 243 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	24 543 550	25 044 930
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 543 550</b>	<b>25 044 930</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	501 380	501 380
Leverantörsskulder		190 775	59 159
Skatteskulder		4 618	3 240
Övriga skulder	12	6 567	4 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	482 121	410 858
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 185 461</b>	<b>978 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 786 007</b>	<b>46 267 101</b>

on

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Lille-Börjes årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	97 år
Garageportar	10 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

*Om*

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 744 131	3 744 014
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	169 450	178 348
Kabeltv	35 568	35 567
	<b>3 949 149</b>	<b>3 957 929</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Parkeringsintäkter	26 269	29 168
Övriga intäkter	9 828	126 007
Överlåtelse- och pantavgifter	9 225	0
	<b>45 322</b>	<b>155 175</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial/inventarier	117 892	17 063
Fastighetsförsäkring	61 076	53 716
Fastighetsskatt	81 453	78 489
Reparationer	185 777	231 974
-Uppvärmning	395 022	403 396
-El	117 665	89 373
-Vatten	138 971	176 727
-Sophämtning	158 871	136 308
Kabel-TV	97 506	93 304
Övriga avgifter inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	433 004	351 308
Förvaltningskostnader inkl. avtal administrativ förvaltning	165 902	90 645
Medlemsavgift HSB	23 100	0
Internet och telekommunikation	11 483	13 526
Konsultarvoden	62 719	0
Studie- och fritidsverksamhet	5 250	0
Övriga kostnader	41 348	67 711
	<b>2 097 039</b>	<b>1 803 540</b>

*Om*

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden	118 250	118 250
Utbetald ersättning för utfört arbete i föreningen	2 000	30 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	29 246	35 703
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>149 496</b>	<b>184 453</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	49 559 276	49 559 276
Inköp	242 012	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 801 288</b>	<b>49 559 276</b>
Ingående avskrivningar	-10 693 933	-10 184 783
Årets avskrivningar	-509 690	-509 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 203 623</b>	<b>-10 693 933</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 597 665</b>	<b>38 865 343</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	<b>81 000 000</b>	<b>81 000 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 937 000.

### Not 7 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	230 561	230 561
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 561</b>	<b>230 561</b>
Ingående avskrivningar	-230 561	-230 561
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-230 561</b>	<b>-230 561</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*om*

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	7 004 618	235 658
Skattekonto	7 822	4 208
	<b>7 012 440</b>	<b>239 866</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem	23 294	23 328
Försäkring	63 006	61 076
	<b>86 300</b>	<b>84 404</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2020-12-31	2019-12-31
SEB	1,27	2023-03-28	3 439 645	3 681 025
SEB	1,28	2022-01-28	5 158 936	5 158 936
SEB	0,97	2024-06-28	2 096 349	2 296 349
SEB	0,74	2024-08-28	7 630 000	7 690 000
SEB	0,93	2027-09-28	6 720 000	6 720 000
			<b>25 044 930</b>	<b>25 546 310</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			501 380	501 380

Omfem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 538 030 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	41 752 000	41 752 000
	<b>41 752 000</b>	<b>41 752 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	6 567	0
	<b>6 567</b>	<b>0</b>


*Om*

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	298 035	257 656
Räntor	1 891	1 623
Revisionsarvode	18 300	18 000
Fjärrvärme	54 518	52 842
Vatten	39 668	44 541
El	10 208	
Renhållning	35 673	
Övriga poster	23 828	36 195
	<b>482 121</b>	<b>410 857</b>

Mölndal 2021- 04 - 19 -

  
Mikael Bengtsson


  
Lars Hansby


  
Aina Granath

  
William Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 - 19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

  
Leif Hedling  
Av föreningen vald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal, org.nr 716408-6568

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för år 2020.

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 31 december 2020 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

EM

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

*Jm*

## 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Om



Kungsbacka 2021- 04-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Leif Hedling  
Av föreningen vald revisor