



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Lille-Börjes

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Styrelsen har under 2022 hållit:

- 1 st Konstituerande möte
- 1 st Budgetmöte
- 11 ordinarie styrelsemöten
- 4 Extra styrelsemöten
- 7 byggmöten (miljöhuset)

2022 i sammandrag:

Det har varit ett turbulent år på alla plan som nog kan intygas av var och en.

Januari rivstartade med att vi tecknade avtal om solcellsinstallation, Kungstak fick uppdraget.

I samband med detta så renoverades carporten med nytt tak och en ommålning av stålet samt byte och ommålning av trädetaljerna.

Vi skickade ut förfrågningsunderlag för miljöhuset i januari 2022, bygget fick slutbesked i februari 2023.

Nedan syns några punkter av utfört underhåll och väsentliga händelser:

Införa IMD.

Installerat ny "rättstoppare" i samband med schaktning för miljöhuset.

Färdigställt miljöhuset.

Utvecklat samarbetet med vår bank.

Genomfört lagstadgad OVK.

Installerat närvarostyrd belysning i garage och däckförråd.

Besiktigat skyddsrummet.

Monterat snörasskydd.

Fördjupat samarbete med HSB som nu sköter mer av vår fastighetsskötsel.

Vi har haft ett gynnsamt ränteläge tidigare, men med krigsutbrottet så ändrades förutsättningarna dramatiskt. En låneomsättning har skett med förhöjt ränteläge men den ekonomiska påverkan har varit måttlig. Vi höjde också avgiften mitt i räkenskapsåret för att möta de ökade kostnaderna. Elpriserna rusade under senare delen av året, något som ingen såg komma. Som tur är har vi minimalt med skadegörelse och medlemmar som ställer upp ideellt vilket hjälper till ekonomiskt. Vi i styrelsen är tacksamma 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. 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.

Energibesparing/Miljö

Elförbrukning är ett viktigt område, och med kontinuerlig förbättring går det ofta att uppnå god energibesparing i små steg. Vi kan nu dra nytta av solcellsinvesteringen där vi nu har producerat ungefär 18 MWh (2023-04-12)

Fjärrvärmen: Priset för fjärrvärmen ökar jämfört med tidigare år liksom vattnet som spås bli väsentligt dyrare framgent.

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 61 st. 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.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av vår förvaltare på HSB. Planen ligger till grund för föreningsstämmans 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, detta kommer inte att räcka då miljöhuset är kontantbetalt.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal har varit föreningens förvaltare under 2022 och har, förutom hyror mm. även skött föreningens kund- och leverantörsreskontra. Föreningen är mycket nöjda med samarbetet med Qendresa, Helene, Jesper, Emma och Robert på HSB som servat oss på bästa sätt under 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunikation

Information från styrelsen delges via anslag i trapphusen samt på vår hemsida: www.lille-borjes.org alt 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!

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.

Större åtgärder som genomförts:

- Utredning om byte av carporttak samt installation av solceller på detsamma.
- Utredning av uppdatering och utvidgning av vårt passer- och bokningssystem pågår.
- Avtal med Tuve bygg tecknats för miljöhus.
- OVK genomförd.

Större åtgärder som planerats:

- Påbörja åtgärder utifrån vad som framkommit ifrån filmning och spolning av stammar.
- Utredning om energisparande åtgärder, dvs. byte av fönster samt underhåll av fasad och tak skall slutföras.

Återvinning/sopsortering

När ni läser detta ska miljöhuset vara invigt om allt gått som planerat!

Vi hoppas att alla kan ta sig tid att sortera och sköta miljöhuset, investeringen är stor och styrelsen har lagt mycket tid på detta.

Övrigt

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 2023!

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-06

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Oasen den 2022-04-27. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 85 (87) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	57
Samägare	27
HSB Mölndal	1

Under året har 7 st lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Lille-Börjes är ansluten till HSB Mölndal. Vi har avtal vad avser ekonomisk förvaltning och jourverksamhet, samt från hösten 2021 felanmälan samt viss teknisk förvaltning. Övriga tjänster som till exempel juridisk rådgivning fakturerar HSB per timma/tillfälle.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 3%.

Årsavgift 2022: 722 kr per kvm/ exkl.tv-avgift.

Parkeringsplatserna höjs med 50 kr från 1 januari 2023.

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lgh och blir totalt 86 583 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2023

Styrelsen har lagt en budget för 2022 med ett resultat på -224 917 kronor, i resultatet ingår avsättning till yttre fond om 650 000 samt lyft från yttre fond om 198 000 kr.

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 föreningsstämman haft följande sammansättning:

Mikael Bengtsson	Ordförande
Edward Tenander	Vice ordförande
Bengts Jireland	Ledamot
Maria Zuljevic	Ledamot
Inga-Lisa Persson	Suppleant
Natalie Stefanac	Suppleant
Leif Moe	Ledamot HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Edward Ternander, Bengt Jireland samt suppleanten Inga-Lisa Persson och Natalie Stefanac.

Föreningens firma tecknas av Mikael Bengtsson, Edward Ternander, Bengt Jireland och Maria Zuljevic, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 24 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

Revisor har varit Mattias Bäcklund, vald av stämman, samt JPA Revision.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedning har varit Aina Granath samt Erik Bergö, vald av föreningsstämman.

Flerårsöversikt (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 050 446	3 948 810	3 949 149	3 957 929	4 038 159
Resultat efter finansiella poster	-305 950	-557 128	813 709	604 597	435 018
Kassalikviditet (%)	562,0	109,2	690,7	756,1	620,0
Soliditet (%)	42,9	44,4	45,0	43,8	42,4
Fond för yttre underhåll	3 551 780	2 876 579	2 852 564	2 350 066	2 597 513
Årsavgift per kvm bostadsyta	722	722	722	722	737
Lån per kvm bostadsyta	4 637	4 733	4 830	4 927	5 018
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,0	1,0	1,1	1,2	1,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	28	30	31	32	41
Taxeringsvärde (tkr)	86 000	81 000	81 000	81 000	63 600

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i 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	2 876 579	11 957 856	-557 128	20 499 868
Reservering till yttre fond			1 381 000	-1 381 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-705 799	705 799		0
Disposition av föregående års resultat:				-557 128	557 128	0
Årets resultat					-305 950	-305 950
Belopp vid årets utgång	4 796 001	1 426 560	3 551 780	10 725 527	-305 950	20 193 918

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 725 527
årets förlust	-305 950
	10 419 577

disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 419 577
	10 419 577

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 050 427	3 948 813
Övriga rörelseintäkter	3	45 295	183 686
Summa rörelseintäkter		4 095 722	4 132 499
Rörelsekostnader			
Underhåll		-705 799	-625 985
Driftskostnader	4	-2 446 704	-3 026 116
Personalkostnader	5	-154 865	-203 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-848 744	-592 223
Summa rörelsekostnader		-4 156 112	-4 447 758
Rörelseresultat		-60 390	-315 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 023	5 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 583	-247 328
Summa finansiella poster		-245 560	-241 869
Resultat efter finansiella poster		-305 950	-557 128
Årets resultat		-305 950	-557 128

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	42 066 535	38 760 558
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 066 535	38 760 558
Summa anläggningstillgångar		42 066 535	38 760 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 208	0
Övriga fordringar	8	3 765 393	5 600 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 897	711 548
Summa kortfristiga fordringar		3 867 498	6 312 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 083 068	1 083 297
Summa kassa och bank		1 083 068	1 083 297
Summa omsättningstillgångar		4 950 566	7 395 494
SUMMA TILLGÅNGAR		47 017 101	46 156 052

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 222 561	6 222 561
Fond för yttre underhåll		3 551 780	2 876 579
Summa bundet eget kapital		9 774 341	9 099 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 725 527	11 957 857
Årets resultat		-305 950	-557 128
Summa fritt eget kapital		10 419 577	11 400 729
Summa eget kapital		20 193 918	20 499 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 825 285	18 883 234
Summa långfristiga skulder		20 825 285	18 883 234
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 216 885	5 660 316
Leverantörsskulder		1 065 406	596 984
Skatteskulder		8 186	6 328
Övriga skulder	12	73 564	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 633 857	509 321
Summa kortfristiga skulder		5 997 898	6 772 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 017 101	46 156 052

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	20-97 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 781 547	3 744 135
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	236 000	169 650
Kabeltv	35 568	35 568
Hysesavdrag	-2 688	-540
	4 050 427	3 948 813

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Parkeringsintäkter	20 492	26 374
Vidarefakturerade kostnader och övriga intäkter		6 109
Överlåtelse- och pantavgifter	16 590	12 364
Erättning försäkringsbolag	0	128 705
Återbäring Länsförsäkringar	8 213	10 134
	45 295	183 686

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial/inventarier	88 233	162 331
Fastighetsförsäkring	68 202	63 006
Fastighetsskatt	86 583	83 163
Reparationer	314 961	724 830
-Uppvärmning	407 258	447 066
-El	200 975	101 354
-Vatten	198 054	192 273
-Sophämtning	153 410	136 508
Kabel-TV/Bredband	114 130	108 520
Övriga avgifter inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	307 745	433 004
Förvaltningskostnader inkl. avtal administrativ förvaltning	177 626	163 013
Medlemsavgift HSB	23 100	23 100
Internet och telekommunikation	17 409	14 324
Konsultarvoden	30 847	354 526
Studie- och fritidsverksamhet	5 736	7 661
Övriga kostnader	231 781	29 895
Övriga försäkringar	20 654	19 054
Reparation försäkringsärende	0	82 671
	2 446 704	3 146 299

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	123 750	131 219
Utbetald ersättning för utfört arbete i föreningen	0	27 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	31 115	44 716
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	154 865	203 435

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	50 556 404	49 801 288
Inköp	4 154 721	755 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 711 125	50 556 404
Ingående avskrivningar	-11 795 846	-11 203 623
Årets avskrivningar	-848 744	-592 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 644 590	-11 795 846
Utgående redovisat värde	42 066 535	38 760 558
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	33 000 000
	86 000 000	81 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 937 000.

Not 7 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	230 561	230 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 561	230 561
Ingående avskrivningar	-230 561	-230 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 561	-230 561
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	3 626 278	5 457 333
Skattekonto	139 115	3 622
Momsfordran		134 694
Styrelsens handkassa	0	5 000
	3 765 393	5 600 649

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	30 978	26 917
Försäkring	69 919	64 283
Upplupen intäckt ersättning naturvårdsverket		620 348
	100 897	711 548

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,27	2023-03-28	2 956 885	3 198 265
SEB	1,53	2027-01-28	5 158 936	5 158 936
SEB	0,97	2024-06-28	1 696 349	1 896 349
SEB	0,74	2024-08-28	7 510 000	7 570 000
SEB	0,93	2027-09-28	6 720 000	6 720 000
			24 042 170	24 543 550
Kortfristig del av långfristig skuld			3 216 885	501 380

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 535 270 kr. Planenlig amortering uppgår till 501 380 kr per år.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	41 752 000	41 752 000
	41 752 000	41 752 000

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	5 324	0
Personalens skatt	37 125	0
Sociala avgifter	31 115	0
	73 564	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	328 297	313 445
Räntor	1 395	1 353
Revisionsarvode	24 000	23 750
Fjärrvärme	58 490	63 685
Vatten		0
El	49 303	8 344
Renhållning		0
Övriga poster		8 333
Snörenhållning	6 956	17 572
Planerat underhåll soprum		66 884
Miljöhus	1 165 416	
	1 633 857	503 366

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Möndal

Mikael Bengtsson

Edward Ternander

Marija Zuljevic

Bengt Jireland

Leif Moe

Vår revisionsberättelse har lämnats
JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Mattias Bäcklund
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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal enligt god revisorssed i Sverige och 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 mina 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

Mina 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 mina 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 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 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 vi oss 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 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. 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed 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 min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal enligt god revisorsred i Sverige och 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 mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 min 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg enligt digital signatur

JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor

Mattias Bäcklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Lille-Börjes signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 14:17:12



MARIJA ZULJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 10:43:28



EDWARD TERNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 14:31:01



BENGT OLOF CHRI JIRELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 14:47:29



LEIF MOE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 15:15:08



MATTIAS BÄCKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 21:18:25



DANIEL LARIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 13:19:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Lille-Börjes signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS BÄCKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 21:20:45



DANIEL LARIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 13:21:28



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.