



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lille-Börjes

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 skuldfordringar, 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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 2023.

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.

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
10 st.	2 rum och kök
28 st.	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 2023 och har, förutom hyror mm., även skött föreningens kund- och leverantörsreskontra. Föreningen är mycket nöjda med samarbetet med Helene, Jesper, Emma och Robert på HSB som servat oss på bästa sätt under 2023. Robert kommer att gå vidare till ett reliningsföretag så vi får en ny kontaktperson inom HSB.

2023 i sammandrag:

Det har varit ännu ett år av ekonomiska utmaningar i form av kraftigt höjda räntor som slår hårt mot vår ekonomi.

Nya krigshändelser i oktober mellan Israel och Hamas förvärrar världsläget som indirekt påverkar vår ekonomi.

Nedan syns några punkter av utfört underhåll och väsentliga händelser:

Utvecklat IMD med rumstemperaturlöslare / fuktmätning i alla lägenheter.

Installerat nätverk mellan våra fläktrum och undercentral.

Invigd miljöhuset.

Besiktigat skyddsrummet.

Åtgärdat dörren till förrådet som blockerade funktionen på skyddsrumsdörren.

Underhållsspolat alla lägenheter.

Skapat en ny utemiljö i anslutning till miljöhuset.

Asfalterat infart från Torggatan.

Fortsatt utbyggnad av belysningen på baksidan.

Inköp av ny hjärtstartare.

Vi har utfört underhållsarbeten på garaget med målning av trädetaljer samt byte av rötskadat trä på våra cykelhus. Betonglagningar på skyddsrumsdelen är också gjort. Även entréerna har fått nytt trä där det var skadat och är nu ommålade. Tyvärr har vi drabbats av en rad inbrottsförsök, (några fullbordade) och skadegörelse på våra dörrar vilket belastar ekonomin. Styrelsen undersöker möjligheten till kameraövervakning. Vi har boende 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 förfallodag är också optimerad för att undvika alltför 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 48 MWh (2024-02-12)

Med hjälp av våra nya mätare för temperatur kan vi se om det är rätt temperatur och justera detta på ett mer korrekt sätt.

En kartläggning av hela husets energiförbrukning kan nu underlättas.

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

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 brevlådan som finns i entrén utanför styrelserummet. Telefonlista till styrelsens medlemmar finns också tillgänglig i den elektroniska informationstavlan som finns i entréerna.

Större åtgärder som planerats:

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

Återvinning/sopsortering

Miljöhuset invigdes i maj och har varit mycket uppskattat!
En del problem har dock uppstått med frekvenser på tömningar och problem med framkomligheten nu under hösten då kommunen grävt upp Torggatan.
Vi håller en dialog med kommunen om detta och ligger på så mycket vi kan.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-06

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Oasen den 2023-06-21. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, varav 1 med fullmakt.

Medlemmar

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

Bostadsrättshavare	58
Samägare	28
HSB Mölndal	1

Under året har 5 st lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.

1 343 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 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 2024 höjdes med 7%

Årsavgift 2024: 812 kr per kvm exkl..tv-avgift.

Parkeringsplatserna höjs med 50 kr från 1 januari 2023.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh och blir totalt 89 514 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2024

Styrelsen har lagt en budget för 2024 med ett resultat på -1 163 516 kronor, i resultatet ingår avsättning till yttre fond om 1 452 000 samt lyft från yttre fond om 342 000 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
Bengt Jireland	Ledamot
Kim Pettersson	Ledamot
Inga-Lisa Persson	Suppleant
Leif Moe	Ledamot HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Bengtsson, Kim Pettersson samt suppleanten Inga-Lisa Persson och Natalie Stefanac.

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

Styrelsen har under året hållit 14 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.

Under året har föreningen bytt revisor och har idag Borevision AB

.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedning har varit Richard Mattsson samt Elvan Colak, vald av föreningsstämman.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	208	0	0	0	0
Räntekänslighet	6	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	186	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	0	0	0	0
Nettoomsättning	4 576 957	4 050 446	3 948 810	3 949 149	3 957 929
Resultat efter finansiella poster	60 400	-305 950	-557 128	813 709	604 597
Kassalikviditet (%)	291,6	562,0	109,2	690,7	756,1
Soliditet (%)	45,3	42,9	44,4	45,0	43,8
Fond för yttre underhåll	4 069 792	3 551 780	2 876 579	2 852 564	2 350 066
Årsavgift per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt	759	722	722	722	722
Skuldsättning per kvm bostadsyta	4 540	4 637	4 733	4 830	4 927
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,3	1,0	1,0	1,1	1,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	27	28	30	31	32
Taxeringsvärde (tkr)	86 000	86 000	81 000	81 000	81 000

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten."

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgifter vid en höjning av genomsnittlig ränta.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

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.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exkl. omklassificering av långfristiga lån.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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	3 551 780	10 725 527	-305 950	20 193 918
Reservering till yttre fond			650 000	-650 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-131 988	131 988		0
Disposition av föregående års resultat:				-305 950	305 950	0
Årets resultat					60 400	60 400
Belopp vid årets utgång	4 796 001	1 426 560	4 069 792	9 901 565	60 400	20 254 318

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 901 565
årets vinst	60 400
	9 961 965

disponeras så att i ny räkning överföres	9 961 965
	9 961 965

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 453 949	4 050 427
Övriga rörelseintäkter	3	123 008	45 295
Summa rörelseintäkter		4 576 957	4 095 722
Rörelsekostnader			
Underhåll		-131 988	-705 799
Driftskostnader	4	-3 044 760	-2 446 704
Personalkostnader	5	-164 967	-154 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-888 359	-848 744
Summa rörelsekostnader		-4 230 074	-4 156 112
Rörelseresultat		346 883	-60 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 010	8 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 493	-253 583
Summa finansiella poster		-286 483	-245 560
Resultat efter finansiella poster		60 400	-305 950
Årets resultat		60 400	-305 950

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	41 970 476	42 066 535
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 970 476	42 066 535
Summa anläggningstillgångar		41 970 476	42 066 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		443	1 208
Övriga fordringar	8	1 431 119	3 765 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	144 679	100 897
Summa kortfristiga fordringar		1 576 241	3 867 498
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 200 696	1 083 068
Summa kassa och bank		1 200 696	1 083 068
Summa omsättningstillgångar		2 776 937	4 950 566
SUMMA TILLGÅNGAR		44 747 413	47 017 101

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 222 561	6 222 561
Fond för yttre underhåll		4 069 792	3 551 780
Summa bundet eget kapital		10 292 353	9 774 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 901 565	10 725 527
Årets resultat		60 400	-305 950
Summa fritt eget kapital		9 961 965	10 419 577
Summa eget kapital		20 254 318	20 193 918
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	11 878 936	20 825 285
Summa långfristiga skulder		11 878 936	20 825 285
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 661 854	3 216 885
Leverantörsskulder		415 447	1 065 406
Skatteskulder		10 537	8 186
Övriga skulder	12	5 569	73 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	520 752	1 633 857
Summa kortfristiga skulder		12 614 159	5 997 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 747 413	47 017 101

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		60 400	-305 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		888 359	848 744
Betald skatt		121 073	-133 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 069 832	409 159
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		765	-1 208
Förändring av kortfristiga fordringar		-43 782	615 652
Förändring av leverantörsskulder		-649 960	468 421
Förändring av kortfristiga skulder		-1 181 100	1 332 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-804 245	2 824 818
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-792 300	-4 154 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-792 300	-4 154 722
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-501 380	-501 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-501 380	-501 380
Årets kassaflöde		-2 097 925	-1 831 284
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 709 346	6 540 630
Likvida medel vid årets slut		2 611 421	4 709 346

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Lille-Börjes årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BNAR 2023:1 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 933 553	3 781 547
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	289 808	236 000
Kabeltv	35 568	35 568
Elintäkter	195 159	0
Hysesavdrag	-138	-2 688
	4 453 950	4 050 427

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Parkeringsintäkter	39 716	20 492
Överlåtelse- och pantavgifter	8 056	16 590
Återbäring Länsförsäkringar	75 236	8 213
	123 008	45 295

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial/inventarier	111 673	88 233
Fastighetsförsäkring	62 727	68 202
Fastighetsskatt	89 514	86 583
Reparationer	553 120	314 961
-Uppvärmning	424 254	407 258
-El	366 762	200 975
-Vatten	174 093	198 054
-Sophämtning	146 177	153 410
Kabel-TV/Bredband	126 968	114 130
Övriga avgifter inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	362 825	307 745
Förvaltningskostnader inkl. avtal administrativ förvaltning	357 150	177 626
Medlemsavgift HSB	23 100	23 100
Internet och telekommunikation	20 476	17 409
Konsultarvoden	44 291	30 847
Studie- och fritidsverksamhet	20 838	5 736
Övriga kostnader	160 792	231 781
Övriga försäkringar	0	20 654
	3 044 760	2 446 704

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	135 250	123 750
Sociala kostnader och pensionskostnader	29 717	31 115
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	164 967	154 865

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	54 711 125	50 556 404
Inköp	792 300	4 154 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 503 425	54 711 125
Ingående avskrivningar	-12 644 590	-11 795 846
Årets avskrivningar	-888 359	-848 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 532 949	-12 644 590
Utgående redovisat värde	41 970 476	42 066 535
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	86 000 000	86 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 937 000.

Not 7 Inventarier

	2023	2022
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

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 410 726	3 626 278
Skattekonto	20 393	139 115
	1 431 119	3 765 393

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	31 006	30 978
Försäkring	85 368	69 919
Upplupna ränteintäkter	28 305	0
	144 679	100 897

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,61	2024-07-28	2 715 505	2 956 885
SEB	1,53	2027-01-28	5 158 936	5 158 936
SEB	0,97	2024-06-28	1 496 349	1 696 349
SEB	0,74	2024-08-28	7 450 000	7 510 000
SEB	0,93	2027-09-28	6 720 000	6 720 000
			23 540 790	24 042 170
Kortfristig del av långfristig skuld			11 661 854	3 216 885

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 318 370 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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	41 752 000	41 752 000
	41 752 000	41 752 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	5 569	5 324
Personalens skatt	0	37 125
Sociala avgifter	0	31 115
	5 569	73 564

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	362 550	328 297
Räntor	1 868	1 395
Revisionsarvode	28 000	24 000
Fjärrvärme	60 028	58 490
El	44 634	49 303
Städ	8 318	0
Fastighetsskötsel	15 354	0
Snörenhållning	0	6 956
Miljöhus	0	1 165 416
	520 752	1 633 857

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Möndal

Mikael Bengtsson

Edward Ternander

Kim Pettersson

Bengt Jireland

Leif Moe

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

Borevision AB

Laila Pedersen
Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Bäcklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lille-Börjes signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:37:42



EDWARD TERNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:07:20



BENGT OLOF CHRI JIRELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:10:20



LEIF MOE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 22:01:18



KIM PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:06:11



MATTIAS BÄCKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:03:49



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:22:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lille-Börjes signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS BÄCKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:48:32



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:23:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.