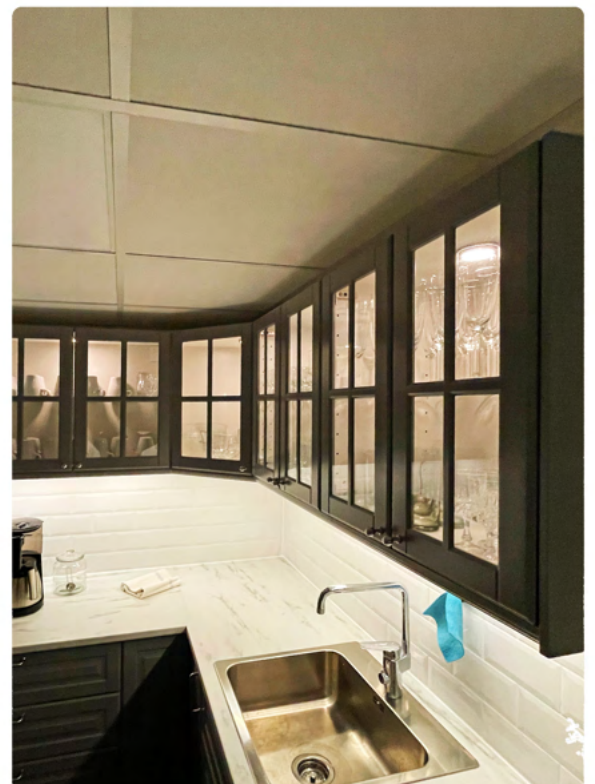




ÅRSREDOVISNING BRF HSB LILLE-BÖRJES 2021



Foton - Mikael Bengtsson



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

2021 i sammandrag:

Styrelsen hade stora planer för 2021 som framför allt innebar en uppgradering av våra parkeringar med ladd-möjligheter på samtliga P-platser. Nybyggnation av källsorterings-hus samt övriga punkter i vår underhållsplan. Men, i slutet av december 2020 fick vi en vattenläcka som förstörde köket i Oasen. I samband med detta upptäcktes skador på vissa avloppsstammar, något som måste åtgärdas under 2021. Med denna bakgrund har styrelsens haft ett arbetsintensivt år och fokuserat främst på:

- Färdigställa underlag och erhålla bygglov för källsorterings-hus.
- Återställa och uppgradera Oasen.
- Slutföra installation för elbilsaddning.
- Filmning och spolning av stammar.
- Utredning om energisparande åtgärder, dvs. byte av fönster samt underhåll av fasad och tak.
- Utredning om byte av carporttak samt installation av solceller på detsamma.
- Utredning av uppdatering och utvidgning av vårt passer- och bokningssystem.
- Två städdagar, en på hösten och en på våren.

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. Nästa lån förfaller i januari 2022.

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 2021. Styrelsen fortsätter att undersöka alternativet att installera solpaneler på taken för att sänka våra kostnader. Fjärrvärmen: Priset för fjärrvärmen ökar jämfört med tidigare år, och en höjning är även varslad för 2022.

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. Oasen har efter vattenläckan hösten 2020 totalrenoverats under 2021. I Oasen är alla ytskikt nya, nytt större kök på plats samt även ny ljudisolering och belysning. Under hösten beslutades att ta ut en avgift om 200:- per uthyrningstillfälle.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. 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, men med uppkommen skada i Oasen och dess återställande samt relining av stammar och problem med läckande fönster har kostnaderna ökat.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal har varit föreningens förvaltare under 2021 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 2021.

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 genomförts:

- Förlängt avtalet med ProGarden 1 år.
- Färdigställt underlag och erhållit bygglov för källsorterings-hus.
- Återställt samt totalrenoverat Oasen, nytt kök, slipat golv, ny el, nytt tak, monterat solfilm, mm.
- Slutfört installation för elbilsladdning.

- Slutfört filmning och spolning av spillvattenstammar, dagvattenledningar och dränering.
- Förstärkt brandskyddet samt inbrottsskyddet med nya dörrar i tvättstuga och Oasen.
- Utredning om energisparande åtgärder, dvs. byte av fönster, ftx-aggregat samt underhåll av fasad och tak pågår. Nytt bidrag infört 1/10 2021 (I skrivande stund så har regeringen stoppat bidraget)
- Utredning om byte av carporttak samt installation av solceller på detsamma pågår.
- Slutfört byte av belysningsarmaturer i cykel och soprum samt bytt eluttag till jordfelskyddade.
- Bytt elcentral för inkommande el.
- Utredning av uppdatering och utvidgning av vårt passer- och bokningssystem pågår.
- Bredband Tele2 (ComHem): Hastigheten uppgraderades från 1: a april från 100/10 till 250/50.
- Uppdaterat vår Energideklaration.
- Målat staket vid uteplatsen mot Torggatan och monterat skyddande plank.

Budget 2022

Brf. Lille-Börjes ekonomi är fortsatt stabil. Vi har lagt en budget för 2022 med ett resultat på 123 214 kronor med ett avlyft från yttre fond om 735 000 kr. Föreningen har ett bra kapital avsatt i yttre fond. Men med de stora åtgärder som väntar 2022 så kommer föreningen med stor sannolikhet att behöva utöka sina lån. Styrelsens bedömning är att detta inte ska påverka årsavgifterna vilket dock inflationen kan göra.

Större åtgärder som planerats:

- Nytt avtal med felanmälan och viss teknisk förvaltning utav HSB, Mölndal.
- Byggt och färdigställt källsorterings-hus.
- 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.
- Nytt tak över carport samt installation av solceller skall vara klara.
- Utredning av uppdatering och utvidgning av vårt passer- och bokningssystem skall vara klar.

Återvinning/sopsortering

Styrelsen har fortsatt drivit detta projekt med syftet att få till stånd sopsortering och återvinning inom vår fastighet. Under 2022 hoppas styrelsen kunna presentera ett färdigbyggt hus och inviga detsamma.

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 2022!

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-06

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls med enbart poströstning den 2021-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma för val av ledamöter, suppleant samt extern revisor hölls med enbart poströstning den 2021-10-12. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 87 (86) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	57
Samägare	29
HSB Mölndal	1

Under året har 9 st lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 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 2022 är oförändrade.

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

Parkeringsplatserna höjs med 100 kr från 1 januari 2022.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr/lgh och blir totalt 83 163 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2022

Styrelsen har lagt en budget för 2022 med ett resultat på 123 214 kronor, i resultatet ingår avsättning till yttre fond om 650 000 samt lyft från yttre fond om 735 000 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 extra föreningsstämma 2021-10-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Bengtsson	Ordförande
Parisa Ferdos	Ledamot
Edward Ternander	Ledamot
Marija Zuljevic	Ledamot
William Petersson Sköld	Ledamot HSB Mölndal
Inga-Lisa Persson	Suppleant
Lars Hansby	Suppleant till och med 2021-12-31

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Bengtsson samt suppleanten Inga-Lisa Persson.

Föreningens firma tecknas av Mikael Bengtsson, Edward Ternander, Parisa Ferdos och Marija Zuljevic, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 24 protokollförda sammanträden.

- 2 st. Konstituerande möte
- 1 st. Budgetmöte
- 11 st. Ordinarie styrelsemöten
- 14 st. Extra styrelsemöten

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 2,5 prisbasbelopp, 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, vald av stämman, samt JPA Revision 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 Mikael Bengtsson med suppleant Erik Bergö, vald av föreningsstämman.

Flerårsöversikt (kr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 948 810	3 949 149	3 957 929	4 038 159	4 037 106
Resultat efter finansiella poster	-557 128	813 709	604 597	435 018	829 917
Kassalikviditet (%)	109,2	690,7	756,1	620,0	610,0
Soliditet (%)	44,4	45,0	43,8	42,4	41,5
Fond för yttre underhåll	2 876 579	2 852 564	2 350 066	2 597 513	2 606 458
Årsavgift per kvm bostadsyta	722	722	722	737	737
Lån per kvm bostadsyta	4 733	4 830	4 927	5 018	5 103
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,0	1,1	1,2	1,2	1,9
Fastighetens belåningsgrad (%)	30	31	32	41	42
Taxeringsvärde (tkr)	81 000	81 000	81 000	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	2 852 564	11 168 162	813 709	21 056 996
Reservering till yttre fond			650 000	-650 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-625 985	625 985		0
Disposition av föregående års resultat:				813 709	-813 709	0
Årets resultat					-557 128	-557 128
Belopp vid årets utgång	4 796 001	1 426 560	2 876 579	11 957 856	-557 128	20 499 868

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 957 857
årets förlust	-557 128
	11 400 729
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 400 729
	11 400 729

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 948 810	3 949 149
Övriga rörelseintäkter	3	183 690	45 322
Summa rörelseintäkter		4 132 500	3 994 471
Rörelsekostnader			
Underhåll		-625 985	-147 502
Driftskostnader	4	-3 026 117	-2 097 039
Personalkostnader	5	-203 434	-149 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-592 223	-509 690
Summa rörelsekostnader		-4 447 759	-2 903 727
Rörelseresultat		-315 259	1 090 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 459	2 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 328	-279 992
Summa finansiella poster		-241 869	-277 035
Resultat efter finansiella poster		-557 128	813 709
Årets resultat		-557 128	813 709

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	38 760 558	38 597 665
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 760 558	38 597 665
Summa anläggningstillgångar		38 760 558	38 597 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 605
Övriga fordringar	8	5 600 649	7 012 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	711 548	86 300
Summa kortfristiga fordringar		6 312 197	7 104 345
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 083 297	1 083 997
Summa kassa och bank		1 083 297	1 083 997
Summa omsättningstillgångar		7 395 494	8 188 342
SUMMA TILLGÅNGAR		46 156 052	46 786 007

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 222 561	6 222 561
Fond för yttre underhåll		2 876 579	2 852 564
Summa bundet eget kapital		9 099 140	9 075 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 957 857	11 168 162
Årets resultat		-557 128	813 709
Summa fritt eget kapital		11 400 729	11 981 871
Summa eget kapital		20 499 869	21 056 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	18 883 234	24 543 550
Summa långfristiga skulder		18 883 234	24 543 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 660 316	501 380
Leverantörsskulder		596 984	190 775
Skatteskulder		6 328	4 618
Övriga skulder	12	0	6 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	509 321	482 121
Summa kortfristiga skulder		6 772 949	1 185 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 156 052	46 786 007

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 744 132	3 744 131
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	169 650	169 450
Kabeltv	35 568	35 568
Hysesavdrag	-540	0
	3 948 810	3 949 149

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Parkeringsintäkter	26 374	26 269
Vidarefakturerade kostnader och övriga intäkter	10 138	4 024
Överlåtelse- och pantavgifter	12 364	9 225
Erättning försäkringsbolag	128 705	0
Återbäring Länsförsäkringar	6 109	5 804
	183 690	45 322

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial/inventarier	162 331	117 892
Fastighetsförsäkring	63 006	61 076
Fastighetsskatt	83 163	81 453
Reparationer	724 830	185 777
-Uppvärmning	447 066	395 022
-El	101 354	117 665
-Vatten	192 273	138 971
-Sophämtning	136 508	158 871
Kabel-TV/Bredband	108 520	97 506
Övriga avgifter inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	312 822	433 004
Förvaltningskostnader inkl. avtal administrativ förvaltning	163 013	165 902
Medlemsavgift HSB	23 100	23 100
Internet och telekommunikation	14 324	11 483
Konsultarvoden	354 526	62 719
Studie- och fritidsverksamhet	7 661	5 250
Övriga kostnader	29 895	41 348
Övriga försäkringar	19 054	0
Reparation försäkringsärende	82 671	0
	3 026 117	2 097 039

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	131 219	118 250
Utbetald ersättning för utfört arbete i föreningen	27 500	2 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	44 716	29 246
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	203 435	149 496

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	49 801 288	49 559 276
Inköp	755 116	242 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 556 404	49 801 288
Ingående avskrivningar	-11 203 623	-10 693 933
Årets avskrivningar	-592 223	-509 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 795 846	-11 203 623
Utgående redovisat värde	38 760 558	38 597 665
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	81 000 000	81 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 937 000.

Not 7 Inventarier

	2021	2020
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

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	5 457 333	7 004 618
Skattekonto	3 622	7 822
Momsfordran	134 694	0
Styrelsens handkassa	5 000	0
	5 600 649	7 012 440

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tele2	26 917	23 294
Försäkring	64 283	63 006
Upplupen intäckt ersättning naturvårdsverket	620 348	0
	711 548	86 300

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,27	2023-03-28	3 198 265	3 439 645
SEB	1,28	2022-01-28	5 158 936	5 158 936
SEB	0,97	2024-06-28	1 896 349	2 096 349
SEB	0,74	2024-08-28	7 570 000	7 630 000
SEB	0,93	2027-09-28	6 720 000	6 720 000
			24 543 550	25 044 930
Kortfristig del av långfristig skuld			5 660 316	501 380

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 036 650 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	41 752 000	41 752 000
	41 752 000	41 752 000

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	0	6 567
	0	6 567

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	319 400	298 035
Räntor	1 353	1 891
Revisionsarvode	23 750	18 300
Fjärrvärme	63 685	54 518
Vatten	0	39 668
El	8 344	10 208
Renhållning	0	35 673
Övriga poster	8 333	23 828
Snörenhållning	17 572	0
Planerat underhåll soprum	66 884	0
	509 321	482 121

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Möln dal

Mikael Bengtsson

Parisa Ferdos

Edward Ternander

Marija Zuljevic

William Petersson Sköld

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

JPA Revision AB

Daniel Larin
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 räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat revisionsberättelse daterad 2021-04-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisions sed 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionssed 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 2022-

JPA Revision AB

Daniel Larin
Auktoriserad revisor
(Digitalt signerad)

Leif Hedling
Av föreningen vald revisor
(Digitalt signerad)

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Lille-Börjes signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 18:36:45



WILLIAM PETERSSON SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 07:19:08



PARISA FERDOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 11:59:58



MARIJA ZULJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 16:07:51



EDWARD TERNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 11:14:45



DANIEL LARIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:43:33



LEIF HEDLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 18:09:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Lille-Börjes signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL LARIN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 08:47:07



LEIF HEDLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 07:17:24

