



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Björkåsen

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 avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/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 Björkåsen 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 ett privatbostadsföretag, 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 Livered 1:326. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

Byggnadsår 1989

Föreningens byggnad består av 50 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 678 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Underhållsplanen är beräknad på 50 lägenheter. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 43 miljoner kr för den närmaste 30-års perioden.

De närmsta fem åren planeras enligt underhållsplanen utbyte av de värmepannor som behövs, diverse markarbeten bland annat för dränering, målning och övrigt underhåll av fasader vid behov, samt övriga nödvändiga underhållsåtgärder. Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Vi använder oss av HSBs Underhållsplan online och följer underhållsintervallerna i denna, förutom då det efter kontroll bedöms att underhållsstatus är sådan att underhållet kan skjutas upp. Det har i år endast varit ett antal värmepannor som har varit aktuella att byta, men enligt beslut byter vi inte en värmepanna förrän den är utdömd. I år har vi behövt byta en panna.

Vi har också utfört energideklaration enligt myndighetskrav.

De mest omfattande underhållsposterna de kommande fem åren är takbyte och utvändig målning av samtliga hus. Vi har även översyn av golven i trappuppgångarna samt utbyte av ytterligare värmepannor i underhållsplanen. Ventilationsrensning och OVK kommer att utföras enligt myndighetskrav och då åtgärda eventuella ventilationsproblem. Vi har också avsatt medel för nödvändiga markåtgärder på asfalt och andra ytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 8 %.

Årsavgift 2023: 823,82 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/hyresenhet och 9 287 kr/småhusenhet vilket blir totalt 279 962 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2024

Budgeten visar ett resultat på -630 666 kr, i detta resultat ingår reservering till den yttre fonden med 1 383 000 samt lyft om 10 000.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-27.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-16. I stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 (67) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	51
Samägare	15
HSB Mölndal	1

Under året har inga lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Björkåsen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Samfälligheten

Bostadsrättsföreningen Björkåsen är medlem i Södra Livereds samfällighetsförening. Genom att kostnader för vatten och el går till Samfällighetsföreningen kan vi inte lämna något nyckeltal för energikostnad/kvm.

Nyhets/-informationsbrev

Vid minst tre tillfällen under året delas informationsbladet "Björklövet" ut till alla medlemmar med aktuell och gemensam information. Inbjudningar till gemensamma aktiviteter delas alltid ut i respektive medlems brevlåda. Inbjudningar till aktiviteter delas alltid ut till såväl medlemmar inom Södra Livereds samfällighetsförening och BRF Björkåsen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-16 haft följande sammansättning:

Magdalena Rydén	Ledamot	Ordförande
Mats Ihlbom	Ledamot	
Tony Björkberg	Ledamot	
Marcus Losell	Ledamot	
Sanna Larén	Ledamot	
Malin Bondesson	Ledamot	HSB Mölndal
Stefan Andersson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magdalena Rydén och Sanna Larén.
- Föreningens firma tecknas av Marcus Losell, Tony Björkberg, Mats Ihlbom samt Magdalena Rydén, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året fördelats på följande sätt: 74 300 kr fördelas inom styrelsen för ett verksamhetsår. Därefter erhåller varje ledamot 500 kr per möte. Lägenhetsuthyrararvode är 6 000 kr, revisorsarvode 2 000 kr, valberedningen får 1 000 kr per person. Alla siffror är exkl. sociala avgifter.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If.
- Styrelsen kan kontaktas genom telefonlistor (med styrelsemedlemmars kontaktinformation) som delas ut till alla medlemmar en gång om året, direkt efter stämman. Kontaktinformationen finns sedan bifogad i samtliga informationsblad Björklövet.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Dahlé, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har styrelsen stämmans mandat att välja själva.

Valberedning

Valberedning har varit Nicklas Fredriksson och Therese Brynolfsson vald av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 043 896	2 837 542	2 841 598	2 866 063	2 604 246
Resultat efter finansiella poster	363 911	260 317	519 890	679 914	308 685
Kassalikviditet (%)	636,40	11,54	20,40	25,90	212,50
Soliditet (%)	43,20	43,00	41,73	40,90	39,10
Fond för yttre underhåll	4 533 114	3 307 489	2 585 199	1 860 867	853 544
Årsavgift per kvm bostadsyta	824	763	763	763	763
Lån per kvm bostadsyta	4 367	4 394	4 415	4 442	4 469
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,00	1,38	0,77	1,05	0,93
Fastighetens belåningsgrad (%)	23	23	24	32	32
Taxeringsvärde (tkr)	68 978	68 978	67 178	51 198	51 198
Skuld per kvm upplåten med bostadsrätt	4 367	0	0	0	0
Sparande per kvm	207	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	0	0	0	0

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 anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 706 891	3 307 489	4 154 196	260 317	12 428 893
Reservering till yttre fond		1 318 000	-1 318 000		0
Ianspråkstaganda av yttre fond		-92 375	92 375		0
Disposition av föregående års resultat:			260 317	-260 317	0
Årets resultat				363 911	363 911
Belopp vid årets utgång	4 706 891	4 533 114	3 188 888	363 911	12 792 804

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 188 889
årets vinst	363 911
	3 552 800

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 552 800
	3 552 800

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 043 896	2 837 542
Övriga rörelseintäkter		3 465	12 774
Summa rörelseintäkter		3 047 361	2 850 316
Rörelsekostnader			
Underhåll		-92 375	-446 710
Driftskostnader	3	-1 464 941	-1 379 693
Övriga externa kostnader		-3 305	0
Personalkostnader	4	-137 092	-139 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-387 104	-387 104
Summa rörelsekostnader		-2 084 817	-2 353 492
Rörelseresultat		962 544	496 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 375	1 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 008	-238 046
Summa finansiella poster		-598 633	-236 507
Resultat efter finansiella poster		363 911	260 317
Resultat före skatt		363 911	260 317
Årets resultat		363 911	260 317

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 9	24 915 426	25 302 530
Inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 915 426	25 302 530
Summa anläggningstillgångar		24 915 426	25 302 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	18 201
Övriga fordringar	6	2 219 058	3 513 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	419 863	67 997
Summa kortfristiga fordringar		2 638 921	3 599 970
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		33 743	26 101
Summa kassa och bank		33 743	26 101
Summa omsättningstillgångar		4 672 664	3 626 071
SUMMA TILLGÅNGAR		29 588 090	28 928 601

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 706 891	4 706 891
Fond för yttre underhåll		4 533 114	3 307 489
Summa bundet eget kapital		9 240 005	8 014 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 188 889	4 154 196
Årets resultat		363 911	260 317
Summa fritt eget kapital		3 552 800	4 414 513
Summa eget kapital		12 792 805	12 428 893
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 061 085	16 161 085
Leverantörsskulder		472 650	74 044
Skatteskulder		20 823	15 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	240 727	248 657
Summa kortfristiga skulder		16 795 285	16 499 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 588 090	28 928 601

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		363 911	260 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		387 104	387 104
Betald skatt		-4 675	-7 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		746 340	639 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		18 201	-18 201
Förändring av kortfristiga fordringar		-351 866	293 998
Förändring av leverantörsskulder		398 606	-407 103
Förändring av kortfristiga skulder		-7 928	452
Kassaflöde från den löpande verksamheten		803 353	509 071
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-100 000	-75 537
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-75 537
Årets kassaflöde		703 353	433 534
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 535 551	3 102 016
Likvida medel vid årets slut		4 238 904	3 535 550

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Björkåsens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

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

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.

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.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 2003 tillämpas linjär 100-årig avskrivningsplan, som sträcker sig till 2088, som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde under förväntad nyttjandeperiod.

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

Byggnad	100 år
Installationer	20 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 030 000	2 805 396
Gästrum/övernattningsrum	13 895	13 946
Vidarefakturerade kostnader	0	18 200
	3 043 895	2 837 542

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Samfällighetsavgift	600 000	600 000
Fastighetsskötsel och städ	40 342	38 317
Reparationer	323 307	243 748
Fastighetsavgift	279 962	267 180
Försäkring	67 997	80 196
Medlemsavgift HSB	21 000	21 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	88 124	85 000
Underhållsplan	12 820	12 364
Revisionsarvoden	11 000	10 275
Förbrukningsinventarier	10 432	3 888
Övrigt	9 956	17 725
	1 464 940	1 379 693

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	104 800	108 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	32 292	31 785
	137 092	139 985

Föreningen har inte någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	38 172 000	38 172 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 172 000	38 172 000
Ingående avskrivningar	-8 661 947	-8 274 843
Årets avskrivningar	-387 104	-387 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 049 051	-8 661 947
Ingående nedskrivningar	-4 207 523	-4 207 523
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 207 523	-4 207 523
Utgående redovisat värde	24 915 426	25 302 530
Taxeringsvärden byggnader	37 102 000	37 102 000
Taxeringsvärden mark	31 876 000	31 876 000
	68 978 000	68 978 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 241 885.

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	2 205 160	3 509 450
Skattekonto	13 898	4 322
	2 219 058	3 513 772

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	70 696	67 997
Samfällighetsavgift	300 000	0
Ränta HSB	49 167	0
	419 863	67 997

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,67	2024-12-23	7 333 585	7 433 585
SBAB	4,67	2024-12-23	8 727 500	8 727 500
			16 061 085	16 161 085
Kortfristig del av långfristig skuld			16 061 085	16 161 085

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 561 085 kr.

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

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	41 955 003	41 955 003
	41 955 003	41 955 003

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	134	14 322
Revision	0	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	240 594	218 377
Övrigt	0	5 958
	240 728	248 657

Denna årsredovisning är digitalt underskriven.

Mölndal

Magdalena Rydén

Mats Ihlbom

Tony Björkberg

Marcus Losell

Sanna Larén

Malin Bondesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borevision AB

Jesper Andréasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Dahlén
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Björkåsen i Mölndal, org.nr. 716443-9445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Björkåsen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Björkåsen 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Dahlén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Björkåsen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGDALENA RYDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 12:36:40



TONY BJÖRKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 06:39:25



MALIN BONDESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:48:29



SANNA LARÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 12:47:20



MATS IHLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:20:56



MARCUS LOSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:44:50



LARS DAHLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 13:57:49



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:29:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Björkåsen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS DAHLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 18:56:38



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:29:09

