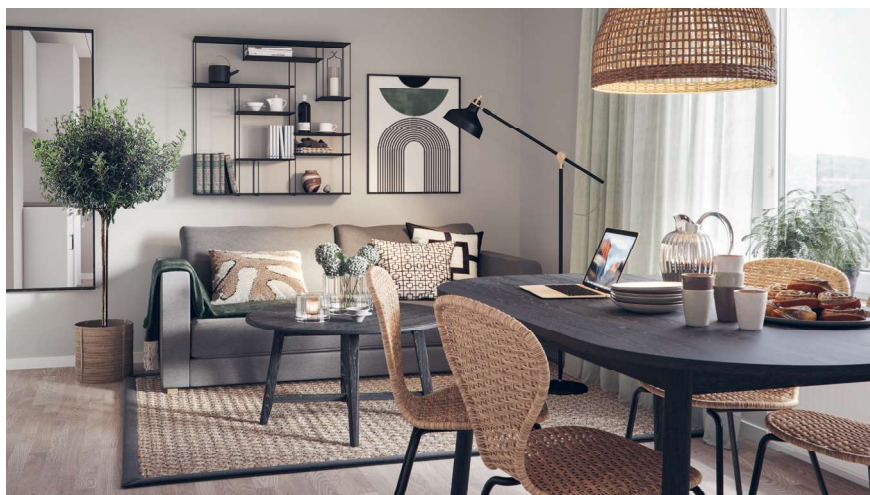




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Abborren 3 i Mölndal

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 anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar 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 Abborren 3 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 enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna och främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 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 byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Abborren 3 år 1947. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Föreningens byggnad utgörs av ett fyra våningshus med 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 298 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. 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 underhållsplanen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas enligt underhållsplanen till 11,4 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Under de kommande 5 åren är följande underhållsåtgärder planerade:

- Byte av torktumlare och luftvärmare
- Byte av termostater i lägenheterna

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Dränering och asfaltering av uppfart färdigställda under året
Byte av internetleverantör till ytterdörrarnas öppningsmekanik från Telia till Safeteam pga kommande nedsläckning av 3G-nätet.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh. och blir totalt 38 136 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på -281 538 kr, i detta resultat ingår en reservering till yttre fonden med 389 000 kr samt ett avlyft med 0 kr.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4 % för år 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-06.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2023. I stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 (36) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	24
Samägare	11
HSB Mölndal	1

Under året har 0 (3) lägenheter överlåtits.

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten källare finns en föreningslokal som kan nyttjas av medlemmarna utan kostnad. I källaren finns även ett motionsrum med bastu och dusch, ett cykelförråd, ett pysselrum samt en liten snickarvrå.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren 3 är ansluten till HSB Mölndal. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Styrelse, revisorer och valberedningStyrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-21 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

Lars Selin	Ledamot	Ordförande
Fabian Hedrén	Ledamot	
Tobias Sandberg	Ledamot	
Christian Zelanders Bävholm	Ledamot	
Håkan Sällström	Ledamot	
Peter Joelsson	Ledamot	HSB Mölndal
Sofia Wahlgren	Suppleant	
Dennis Lidzén	Suppleant	

- Håkan Sällström, Sofia Wahlgren, Dennis Lidzén samt Christian Zelanders Bävholm står i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.
- Föreningen tecknas av Tobias Sandberg, Lars Selin samt Fabian Hedrén, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 63 000 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Revisor har varit Josefine Esser, vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Lars Selin, suppleant har varit Tobias Sandberg valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Josefine Esser, vald av stämman.

Det negativa resultatet förklaras framförallt av det höga underhållet, som är 260 000 kronor. Dessa höga underhållskostnader täcks inte helt av årsavgifterna detta år.

Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt för bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	181	0	0	0	0
Räntekänslighet %	6	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	182	0	0	0	0
Årsavgift per kvm	926	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	0	0	0	0
Nettoomsättning (kr)	1 202 268	1 145 063	1 122 600	1 122 600	1 089 877
Resultat efter finansiella poster (kr)	-181 217	-1 463 075	-514 507	-849 344	204 129
Kassalikviditet (%)	338,0	45,0	145,0	258,0	477,0
Soliditet (%)	34,0	30,0	48,5	50,5	53,7
Fond för yttre underhåll (kr)	128 858	0	208 326	489 025	1 237 532
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	926	882	865	865	840
Lån per kvm bostadsyta (kr)	5 386	5 400	4 124	4 163	4 202
Skuldränta (%)	3,0	1,0	1,0	1,0	1,2
Belåningsgrad (%)	30	30	25	25	25
Taxeringsvärde, tkr	23 200	23 200	22 200	22 200	22 200

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.

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.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 765	6 574 200	0	-1 307 434	-1 463 075	3 830 456
Reservering till yttre fond			389 000	-389 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-260 142	260 142		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 463 075	1 463 075	0
Årets resultat					-181 214	-181 214
Belopp vid årets utgång	26 765	6 574 200	128 858	-2 899 367	-181 214	3 649 242

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 899 367
årets förlust	-181 214
	-3 080 581

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 080 581
	-3 080 581

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	1 202 268	1 145 063
Övriga rörelseintäkter		16 448	15 527
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 218 716	1 160 590
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader		-260 142	-1 614 684
Driftskostnader	3	-692 543	-669 515
Övriga externa kostnader		-812	-24 886
Personalkostnader	4	-76 076	-69 495
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-155 922	-155 922
Summa rörelsekostnader		-1 185 495	-2 534 502
Resultat före finansiella poster		33 221	-1 373 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		447	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 762	-89 343
Övriga räntekostnader och liknande poster		-120	-280
Summa finansiella poster		-214 435	-89 163
Resultat efter finansiella poster		-181 214	-1 463 075
Resultat före skatt		-181 214	-1 463 075
Årets resultat		-181 214	-1 463 075

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 144 568	10 300 490
Summa materiella anläggningstillgångar		10 144 568	10 300 490
Summa anläggningstillgångar		10 144 568	10 300 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	659 204	2 325 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 812	35 679
Summa kortfristiga fordringar		700 016	2 360 890
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		262	257
Summa omsättningstillgångar		700 278	2 361 147
SUMMA TILLGÅNGAR		10 844 846	12 661 637

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		128 858	0
Medlemsinsatser		26 765	26 765
Uppskrivningsfond		6 574 200	6 574 200
Summa bundet eget kapital		6 729 823	6 600 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-2 899 367	-1 307 434
Årets resultat		-181 214	-1 463 075
Summa fritt eget kapital		-3 080 581	-2 770 509
Summa eget kapital		3 649 242	3 830 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	3 637 540	3 637 540
Summa långfristiga skulder		3 637 540	3 637 540
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 353 500	3 372 250
Leverantörsskulder		69 481	1 681 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	135 083	140 258
Summa kortfristiga skulder		3 558 064	5 193 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 844 846	12 661 637

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-181 214

-1 463 075

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

155 922

155 922

Betald skatt

-8 085

449

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-33 377****-1 306 704****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 133

-12 068

Förändring av leverantörsskulder

-1 611 652

1 621 924

Förändring av kortfristiga skulder

3 348 325

-64 484

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 698 163****238 668****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

-3 372 250

1 656 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-3 372 250****1 656 250****Årets kassaflöde****-1 674 087****1 894 918****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 325 334

430 415

Likvida medel vid årets slut**651 247****2 325 333**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Abborren 3s årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om-tillbyggnader	10-40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

Statlig inkomstskatt

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 202 268	1 145 064
	1 202 268	1 145 064

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	49 349	22 168
Fastighetsskatt/ avgift	38 251	36 347
-El	32 226	45 188
-Fjärrvärme	162 147	156 267
-Vatten	41 863	42 369
-Sophämtning	38 298	45 227
Avtal teknisk förvaltning	49 832	48 708
Underhållsplan	8 740	8 431
Fastighetsförsäkring	19 925	17 054
Kabel TV	27 039	19 674
Bredband	37 568	31 767
Förvaltningskostnader inkl arv administrativ förvaltning	83 923	79 260
Övriga fastighetskostnader	57 134	43 259
Medlemsavgift HSB	13 200	13 200
Studie och fritidsverksamhet	0	7 231
Övrigt	33 047	53 364
	692 542	669 514

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner och arvoden	55 750	56 500
Sociala avgifter	12 214	12 236
Övrigt	8 112	759
	76 076	69 495

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	6 731 458	6 731 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 731 458	6 731 458
Ingående avskrivningar	-3 005 168	-2 849 246
Årets avskrivningar	-155 922	-155 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 161 090	-3 005 168
Ingående uppskrivningar	6 574 200	6 574 200
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 574 200	6 574 200
Utgående redovisat värde	10 144 568	10 300 490
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000
	23 200 000	23 200 000
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	6 600 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	650 985	2 325 077
Skattefordran	8 219	134
	659 204	2 325 211

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	20 422	19 925
Kabel TV	6 965	6 754
Bredband	9 000	9 000
Anticimex	4 425	0
	40 812	35 679

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 3978 89 24940	1,1	2023-09-20	0	3 372 250
Stadshypotek 12-366277	3,94	2025-09-30	3 637 540	3 637 540
Stadshypotek 885163	4,81	2024-09-30	3 353 500	0
			6 991 040	7 009 790
Kortfristig del av långfristig skuld			3 353 500	3 372 250

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 3 353 500 kr som kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 866 040 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
Fastighetsinteckningar	7 104 000	7 104 000
	7 104 000	7 104 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	0	1 340
Upplupen revision	10 000	10 000
Upplupen el	3 738	6 279
Upplupen fjärrvärme	24 042	23 433
Förskottsbetalda avgifter	89 153	99 206
Upplupen kostnad snö	8 150	0
	135 083	140 258

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Lars Selin

Fabian Hedrén

Christian Zelandér Bävholm

Tobias Sandberg

Peter Joelsson

Håkan Sällström

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

BoRevision AB

Laila Pedersen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefine Esser
Av föreningen vald revisor.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Abborren 3 i Mölndal, org.nr. 752000-0022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 3 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. Revisorenas 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 Abborren 3 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka (föreningens kostnader samt avsättning till fonder) / (föreningens löpande drift samt avsättning till fonder). Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Mölndal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefine Esser
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Abborren 3 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS SELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 13:54:37



FABIAN HEDRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 07:59:28



CHRISTIAN BÄVHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 16:44:18



PETER JOELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:45:54



TOBIAS SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 16:46:15



HÅKAN SÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:42:39



JOSEFINE ESSER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 12:17:58



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:43:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Abborren 3 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE ESSER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:38:41



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:43:36



HSB – där möjligheterna bor