



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björlin 2	1949	Mölndals

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1971

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 780 kvm och 11 lokaler om 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 4228 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustaf Eriksson	Ordförande
Anneli Fredricson	Styrelseledamot
Carl-Johan Hjalpers	Styrelseledamot
Charlotte Ottosson	Styrelseledamot
Erik Ronny Mikael Carlansson	Styrelseledamot
Helena Eriksson Svensson	Styrelseledamot
Isac John Valdemar Jagmark	Styrelseledamot
Johan Hagström	Styrelseledamot
Maria Hedenström	Styrelseledamot
Martina Norrman	Styrelseledamot
William Jonas Petersson Sköld	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Lena Paulin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fiola Rexhepi Extern Revisor
Emmelie Sjögren Intern Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Fasad projekt 4an huset, fönster, tak
- 2022** ● Byte passagesystem
- 2021** ● Ventilationsåtgärder hus 2
- 2020** ● Filmning, analys och spolning avloppsstammar
Åtgärder avloppsstammar
- 2019-2020** ● Utredning ventilationsåtgärder hus 2
- 2018-2019** ● Installation av FTX ventilation hus 6

Planerade underhåll

- 2024** ● filmning, analys och spolning av avloppstammar
Belysning trapphus
- 2024-2025** ● Åtgärder stammar
Värmesystemet, radiatorer lägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Optimal Service Sverige AB
Bredband/TV	Sappa
Försäkring	Länsförsäkringar
Elhandel	Mölndals Energi
Elnät	Mölndals Energi
Vatten och avlopp	Mölndals Stad
Sophämtning	Mölndals Stad
Underhållsplanering	Sustend
Revision	Borevision
Systematisk Brandskyddsarbete	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, då vi bl.a. har bundit lån och elpriser under det gångna räkenskapsåret (de gångna räkenskapsåren). Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna den 1 april 2024 med 5%, vilket är mycket bra jämfört med inflationen och andra bostadsrättsföreningar. För perioden 2021-2024 har vi endast höjt avgifterna med 7,75% (2021 0%, 2022 -2,25%, 2023 5%, 2024 5%), vilket är långt under inflationstakten (KPI) på 22,4% för samma period (2021 1,6%, 2022 3,7%, 2023 11,7%, 2024 5,4% enligt SCB:s 12-månadersförändring, januarivärden).

Under 2022 startades ett klimatskalsprojekt på 4:ans hus, där fasaden, balkongerna och taket renoverades. Ett antal underhållsåtgärder tidigarelades för att göra ett "större lyft". Detta mångmiljonprojekt blev färdigt under 2023. Trots detta stora projekt har vi lyckats hålla avgiftshöjningarna rimliga. Efter klimatskalsprojektet förväntas underhållskostnaderna vara låga fram till år 2038. Endast mindre projekt och upprustningar ska göras. Avsatta medel för underhåll kan därmed användas för att amortera de extra lånen som togs på grund av klimatskalsprojektet. Dessa förväntas vara återbetalade om ca 10 år.

Den ekonomiska känsligheten har varit väldigt låg, men för 2024 och framåt har den ökat något då våra bundna elavtal gick ut i november 2023 och nu är rörliga, samt att lånen i samband med klimatskalsprojektet nu är rörliga. Skulle räntan på våra rörliga lån höjas med 1%, år 2024, så skulle vi behöva höja årsavgiften med 1,7% år 2025. Varför nyckeltalet räntekänslighet är 8,65% beror på att den inte tar hänsyn till bundna lån, kassa och redan höjd årsavgift år 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen byter Fastighetsskötsel från Optimal Service till Bredablick Förvaltning 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 000 829	3 875 642	3 649 865	3 629 983
Resultat efter fin. poster	-11 296 293	-142 256	630 886	940 033
Soliditet (%)	48	65	66	65
Yttre fond	7 093 397	6 802 304	5 986 285	4 810 046
Taxeringsvärde	71 183 000	71 183 000	68 488 000	68 488 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	944	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 635	5 256	5 256	5 268
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 827	4 699	4 699	4 710
Sparande per kvm totalyta, kr	218	324	381	415
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	21	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	77	97	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	33	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	153	128	149	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,65	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har genomfört ett klimatskalsprojekt 2023 på 4:an huset, där flera planerade underhållsarbeten flyttades fram och genomfördes samtidigt för att optimera kostnaderna.

Budgeten är i balans med cirka 1 Mkr kr i överskott exklusive planerat underhåll. Med en reviderad underhållsplan uppskattar vi att vi behöver sätta av mindre än 1 Mkr i underhåll, dvs budget i balans.

Våra kassatillgångar och ett likvidöverskott på i bästa fall 1.5 Mkr per år gör att vi kan amortera av upptagna lån för klimatskalsprojektet på mellan 6-10 år. Dessa amorteringar ökar både framtida vinster och likvidöverskott.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	86 545	-	-	86 545
Upplåtelseavgifter	644 500	-	-	644 500
Fond, yttre underhåll	6 802 304	-885 146	1 176 239	7 093 397
Uppskrivningsfond	29 650 400	-	-	29 650 400
Balanserat resultat	2 078 623	742 890	-1 176 239	1 645 274
Årets resultat	-142 256	142 256	-11 296 293	-11 296 293
Eget kapital	39 120 116	0	-11 296 293	27 823 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 821 513
Årets resultat	-11 296 293
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 176 239
Totalt	-9 651 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 093 397
Balanseras i ny räkning	-2 557 622

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 000 829	3 875 642
Övriga rörelseintäkter	3	7 435	8 079
Summa rörelseintäkter		4 008 264	3 883 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 849 199	-2 298 122
Övriga externa kostnader	9	-300 215	-763 428
Personalkostnader	10	-143 229	-160 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 352	-628 872
Summa rörelsekostnader		-14 909 995	-3 850 681
RÖRELSERESULTAT		-10 901 730	33 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 510	21 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-478 073	-196 954
Summa finansiella poster		-394 563	-175 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 296 293	-142 256
ÅRETS RESULTAT		-11 296 293	-142 256

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 272 376	53 888 480
Maskiner och inventarier	13	144 812	146 060
Summa materiella anläggningstillgångar		53 417 187	54 034 539
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 417 187	54 034 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 215	16 586
Övriga fordringar	14	1 311 357	3 823 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196 781	105 173
Summa kortfristiga fordringar		1 523 353	3 944 911
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 616 727	2 549 803
Summa kassa och bank		2 616 727	2 549 803
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 140 080	6 494 714
SUMMA TILLGÅNGAR		57 557 268	60 529 253

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		731 045	731 045
Uppskrivningsfond		29 650 400	29 650 400
Fond för yttre underhåll		7 093 397	6 802 304
Summa bundet eget kapital		37 474 842	37 183 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 645 274	2 078 623
Årets resultat		-11 296 293	-142 256
Summa fritt eget kapital		-9 651 019	1 936 367
SUMMA EGET KAPITAL		27 823 823	39 120 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 866 490	19 866 490
Summa långfristiga skulder		19 866 490	19 866 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 000 000	0
Leverantörsskulder		361 692	1 056 821
Skatteskulder		5 630	1 430
Övriga kortfristiga skulder		76 719	84 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	422 914	399 731
Summa kortfristiga skulder		9 866 955	1 542 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 557 268	60 529 253

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 901 730	33 040
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	617 352	628 872
	-10 284 378	661 911
Erhållen ränta	83 510	21 658
Erlagd ränta	-430 016	-170 249
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 630 884	513 321
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 812	-17 483
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-723 750	833 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 444 446	1 328 976
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-574 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-574 469
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 444 446	754 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 372 530	5 618 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 928 084	6 372 530

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,33 - 5 %
Markanläggningar	6,67 %
Maskiner och inventarier	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 337 548	3 212 448
Hysesintäkter lokaler	251 973	262 956
Hysesintäkter p-plats	148 395	149 625
Hysesintäkter förråd	16 956	12 756
Bredband	232 157	215 700
Dröjsmålsränta	148	0
Pantsättningsavgift	3 150	13 283
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	1 314	8 855
Öres- och kronutjämning	-3	21
Summa	4 000 829	3 875 642

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	625
Återbäring försäkringsbolag	7 435	7 454
Summa	7 435	8 079

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	258 938	221 527
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 380	22 873
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	33 000
Brandskydd	10 707	10 063
Myndighetstillsyn	17 699	7 875
Gemensamma utrymmen	1 287	2 162
Snöröjning/sandning	119 738	70 698
Serviceavtal	11 700	1 605
Förbrukningsmaterial	8 998	8 002
Summa	444 446	377 804

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	11 772	12 742
Trapphus/port/entr	0	2 343
Källarutrymmen	1 013	0
VVS	36 743	4 200
Ventilation	0	26 742
Elinstallationer	6 218	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 047	4 734
Tak	0	21 858
Mark/gård/utemiljö	0	9 660
Vattenskada	50 492	0
Summa	115 285	82 279

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Husropp utvändigt	519 271	0
Ventilation	45 000	0
Fasader	11 635 898	0
Balkonger/altaner	0	885 146
Summa	12 200 169	885 146

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	98 397	80 641
Uppvärmning	405 851	323 929
Vatten	141 322	137 896
Sophämtning/renhållning	128 263	118 633
Summa	773 833	661 099

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 132	67 856
Kabel-TV	124 164	111 226
Fastighetsskatt	117 170	112 970
Korr. fastighetsskatt	0	-258
Summa	315 466	291 794

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	2 773	2 228
Inkassokostnader	463	1 595
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	14 875
Styrelseomkostnader	440	922
Fritids och trivselkostnader	4 401	1 624
Föreningskostnader	4 393	16 170
Förvaltningsarvode enl avtal	80 588	78 319
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	64 216	19 939
Konsultkostnader	85 984	602 064
Föreningsavgifter	24 000	24 000
Summa	300 215	763 428

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	108 992	96 601
Revisionsarvode arvoderad	0	2 500
Övriga arvoden	0	22 850
Arbetsgivaravgifter	34 237	38 309
Summa	143 229	160 260

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	477 977	196 914
Övriga räntekostnader	0	40
Övriga finansiella kostnader	96	0
Summa	478 073	196 954

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 889 025	36 314 556
Årets inköp	0	574 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 889 025	36 889 025
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	29 650 400	29 650 400
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	29 650 400	29 650 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 650 945	-12 053 983
Årets avskrivning	-616 104	-596 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 267 049	-12 650 945
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 272 376	53 888 480
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 775 000</i>	<i>29 775 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 545 000	43 545 000
Taxeringsvärde mark	27 638 000	27 638 000
Summa	71 183 000	71 183 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	531 643	531 643
Utgående anskaffningsvärde	531 643	531 643
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-385 583	-353 674
Avskrivningar	-1 248	-31 909
Utgående avskrivning	-386 831	-385 583
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 812	146 060

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	225
Klientmedel	0	2 767 999
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	200
Transaktionskonto	552 892	0
Borgo räntekonto	758 466	1 054 728
Summa	1 311 357	3 823 152

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	79 156	0
Förutbet försäkr premier	84 571	74 132
Förutbet kabel-TV	33 054	31 041
Summa	196 781	105 173

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2027-09-16	2,60 %	3 393 345	3 393 345
SBAB	2030-02-14	1,34 %	1 998 240	1 998 240
Handelsbanken	2025-07-30	0,79 %	2 695 932	2 695 932
Handelsbanken	2025-07-30	0,79 %	6 696 973	6 696 973
Handelsbanken	2026-09-01	0,69 %	4 591 000	4 591 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,79 %	491 000	491 000
Handelsbanken	2024-03-12	4,70 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2024-02-19	4,70 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2024-01-17	4,70 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2024-03-15	4,70 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2024-01-16	4,70 %	1 000 000	0
Summa			28 866 490	19 866 490
Varav kortfristig del			9 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 866 490 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	39 398
Uppl kostn räntor	86 574	38 517
Förutbet hyror/avgifter	336 340	321 816
Summa	422 914	399 731

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 867 000	26 513 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mölndal

Anneli Fredricson
Styrelseledamot

Carl-Johan Hjalmers
Styrelseledamot

Charlotte Ottosson
Styrelseledamot

Erik Ronny Mikael Carlansson
Styrelseledamot

Gustaf Eriksson
Ordförande

Helena Eriksson Svensson
Styrelseledamot

Isac John Valdemar Jagmark
Styrelseledamot

Johan Hagström
Styrelseledamot

Maria Hedenström
Styrelseledamot

Martina Norrman
Styrelseledamot

William Jonas Petersson Sköld
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Emmelie Sjögren
Internrevisor

Fiola Rexhepi
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 14:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 11.06.2024 08:54

DOCUMENT ID:

HylMcVuHSA

ENVELOPE ID:

BygW9EdrrC-HylMcVuHSA

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Björln i Mölndal, 752000-0634 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAF ERIKSSON gorillaz104@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 08:54 11.06.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/21) IP: 90.129.223.105
2. HELENA ERIKSSON SVENSSON helena.svensson@dbschenker.com	Signed Authenticated	11.06.2024 08:55 11.06.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/31) IP: 147.161.188.180
3. ANNELI FREDRICSON Annelie.Fredricson67@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 09:09 11.06.2024 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/11) IP: 146.75.181.84
4. KARIN MARIA HEDENSTRÖM m.hedenstrom@hotmail.se	Signed Authenticated	11.06.2024 10:40 11.06.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/29) IP: 95.193.178.17
5. ULLA INGRID CHARLOTTE OTTOSSON lotta.otto@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 13:04 11.06.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/28) IP: 2.69.209.85
6. WILLIAM PETERSSON SKÖLD william.pettersson.skold@hsb.se	Signed Authenticated	11.06.2024 14:19 11.06.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/10/17) IP: 217.213.87.13
7. Erik Ronny Mikael Carlansson ronny.carlansson@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 15:23 11.06.2024 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/18) IP: 83.254.153.243
8. CARL-JOHAN HJALMERS callehjalms@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 15:28 11.06.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 62.88.128.147
9. MARTINA NORRMAN martina.norrman@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 15:31 11.06.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/29) IP: 94.191.137.112

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Isac John Valdemar Jagmark isacq123@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2024 15:50 11.06.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/03/15) IP: 94.246.76.204
11. JOHAN HAGSTRÖM brfbjorlin.johanhagstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2024 16:02 11.06.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/10) IP: 213.204.198.53
12. Emmelie Louise Sjögren Emmelie.sjogren@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2024 21:26 11.06.2024 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/05) IP: 185.205.224.10
13. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	13.06.2024 14:18 13.06.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 20.71.225.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.



Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björlin i Mölndal, org.nr. 752000-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 Brf Björnin i Mölndal för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har redovisats i rätt tid.

Mölndal

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emmelie Andersson
Av föreningen vald revisor



ByWW94uHr0-SyFz5E0rB0



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 14:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 11.06.2024 08:54

DOCUMENT ID:

Syfz5EOrB0

ENVELOPE ID:

ByWW94uHr0-Syfz5EOrB0

DOCUMENT NAME:

Björlin Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emmelie Louise Sjögren Emmelie.sjogren@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2024 21:23 11.06.2024 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/05) IP: 185.205.224.10
2. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	13.06.2024 14:19 13.06.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 20.71.225.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed