





ÅRSREDOVISNING 2023

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 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 Brännås 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 föreningen

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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 stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört Relining i samtliga hus. Parkeringsplatser som grävts upp under det arbetet har återställts med ny asfalt.

Vi har påbörjat ett arbete med nyttjanderättsavtal för samtliga boende vilket kommer slutföras under 2024.

Vi har haft en gemensam grillning för att umgås samt adventsfika tillsammans.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsfiskaren 11, (Flintegatan 1-3), Nattskärran 22, (Flintegatan 5-13). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
Byggnadsår 1960

Föreningens byggnader består av 7 fastigheter med 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 20 gästparkeringsplatser samt en miljöstation.
Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 560 kvm.

Lägenhetsfördelning: 40 st á 4 rum och kök.

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen 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 stadgarna.

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

Planerat underhåll i ett 5-årsperspektiv beräknas uppgå till 5 990 000 kr. Underhållet kommer på 30-års sikt att uppgå till 30 799 000 kr där bland annat byte av fönster och värmeledningar ingår.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.
HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel gällande grönytor samt snö och halka.
HSB Mölndal sköter föreningens tekniska förvaltning med energiavtal.
HSB Mölndal sköter fastighetsförvaltningen i samarbete med styrelsen från och med 2018.
BRF Brännås styrelse använder HSB Mölndals webbaserade underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Avgiften för 2024 höjdes med 4%.
Avgiften för 2023 har varit 764 kr/kvm.

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 9 287 kr/lägenhet och blir totalt 371 480 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2024
Budgeten visar på ett resultat på -1 199 206 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 956 000 kr samt avlyft med 218 000 kr.

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-14.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-31. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 58 (58) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	40
Samägare	17
HSB Mölndal	(1)

Under året har inga lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2024) 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2024) 573 kr.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Brännås 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.

Nyhets/-informationsbrev
Information ges via föreningens informationsblad **Brännåsnytt** och via Mitt HSB. Informationen delas ut i alla medlemmars brevlådor.

Gemensamma utrymmen
I föreningen finns en gemensam tvättstuga, fjärrvärmecentral samt två mindre förråd varav ett används som gemensamt redskapsförråd från och med december 2018.

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

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 2023-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Brandt	Ledamot	Ordförande
Linnea Niklasson	Ledamot	
Olav Ravndal Skjölingstad	Ledamot	
Olof Bjarnesjö	Ledamot	
Berne Hultin	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna Brandt och Olav Ravndal Skjölingstad.

Firmatecknare har varit Anna Brandt, Olof Bjarnesjö, Linnea Niklasson och Olav Ravndal Skjölingstad, två i förening.

Styrelsen har under 2023 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 111 450 kr (exkl. sociala avgifter).
Utöver detta kan styrelsen få ersättning för arbete utöver ordinarie styrelsearbete á 150 kr per timma.

Arvode till internrevisor har under året uppgått till 3,715 kr (exkl. sociala avgifter).

Arvode till varje ledamot i valberedningen har under året uppgått till 3,715 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens e-post: styrelsen.brfbrannas@gmail.com eller via telefon, sms till ledamöterna.

Revisorer
Revisorer har varit Martina Hellman och Eva-Lotta Romlin som revisorssuppleant vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Linnea Niklasson med Anna Brandt som suppleant valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning
Valberedning har varit Margareta Häggström (ordf) och Katarina Gren valda av stämman.

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Flerårsöversikt (Kr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Sparande per kvm	34	0	0	0
Skuldsättning per kvm	3 317	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 317	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	0	0	0
Energikostnad per kvm	161	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	764	707	694	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	0	0	0
Nettoomsättning	2 728 618	2 615 311	2 555 571	2 512 949
Resultat efter finansiella poster	-3 876 029	-419 952	-1 219 671	348 971
Soliditet (%)	35	6	9	23
Fond för yttre underhåll	0	2 291 242	1 972 742	2 885 489
Fastighetens belåningsgrad (%)	15	12	12	12
Taxeringsvärde	79 520 000	79 520 000	79 520 000	58 440 000

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

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

Räntekänslighet visar effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta med 1%.

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.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras framför allt av en under året utförd relining av stammarna. Även högre kostnader än väntat för reparationer och underhåll, bland annat för asfaltering, har påverkat årets resultat negativt liksom det allmänna ränteläget. En uppskrivning av markvärdet med 10 miljoner kronor görs för att återställa det egna kapitalet. Styrelsen ska även planera en 5-årsbudget till hösten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskrivnings-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000		2 291 242	1 507 789	-419 952	**663 501**
Avsättning yttre fond			958 000	-958 000		**0**
I anspråkstagande av yttre fond			-3 249 242	3 249 242		**0**
Uppskrivning av markvärde		10 000 000				**10 000 00 0**
Balansering av föregående års resultat:				-419 952	419 952	**0**
Årets resultat					-3 876 029	**-3 876 029**
Belopp vid årets utgång	**300 000**	**10 000 000**	**0**	**363 501**	**-3 876 029**	**6 787 472**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	363 501
årets förlust	-3 876 029
	-3 512 528
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 512 528
	-3 512 528

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

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 728 618	2 615 311
Övriga rörelseintäkter		20 986	40 499
Summa rörelseintäkter		**2 749 604**	**2 655 810**
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-3 694 234	-639 500
Driftskostnader	3	-2 196 942	-1 789 632
Övriga externa kostnader		-49	0
Personalkostnader	4	-161 314	-174 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-322 648	-333 584
Summa rörelsekostnader		**-6 375 187**	**-2 937 626**
Rörelseresultat		**-3 625 583**	**-281 816**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 903	1 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 349	-140 000
Summa finansiella poster		**-250 446**	**-138 136**
Resultat efter finansiella poster		**-3 876 029**	**-419 952**
Resultat före skatt		**-3 876 029**	**-419 952**
Årets resultat		**-3 876 029**	**-419 952**

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 9	17 121 634	7 444 282
Inventarier och verktyg	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 121 634**	**7 444 282**
Summa anläggningstillgångar		**17 121 634**	**7 444 282**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	1 025 613	3 648 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	124 854	100 436
Summa kortfristiga fordringar		**1 150 467**	**3 748 532**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 300 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 803	7 803
Summa kassa och bank		**7 803**	**7 803**
Summa omsättningstillgångar		**2 458 270**	**3 756 335**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 579 904**	**11 200 617**

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Uppskrivningsfond		10 000 000	0
Fond för yttre underhåll		0	2 291 242
Summa bundet eget kapital		**10 300 000**	**2 591 242**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		363 501	-1 507 789
Årets resultat		-3 876 029	-419 952
Summa fritt eget kapital		**-3 512 528**	**-1 927 741**
Summa eget kapital		**6 787 472**	**663 501**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	5 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		**5 000 000**	**8 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 809 044	1 823 033
Leverantörsskulder		382 126	176 470
Skatteskulder		44 110	30 317
Övriga skulder	11	50 785	56 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	506 367	450 944
Summa kortfristiga skulder		**7 792 432**	**2 537 116**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 579 904**	**11 200 617**

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 876 029	-419 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		322 648	333 584
Betald skatt		13 085	762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 540 296**	**-85 606**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 418	-9 151
Förändring av leverantörsskulder		205 656	9 320
Förändring av kortfristiga skulder		49 856	12 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 309 202**	**-72 444**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	0
Amortering av lån		-13 989	-18 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 986 011**	**-18 652**
Årets kassaflöde		**-1 323 191**	**-91 096**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 618 281	3 709 377
Likvida medel vid årets slut		**2 295 090**	**3 618 281**

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Brännås årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

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.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om och tillbyggnad	10-40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

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 anspråkmedel för yttre underhåll.

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 633 280	2 532 000
Hyror garage och parkeringsplatser	9 500	9 300
Övrigt	85 839	74 011
	2 728 619	**2 615 311**

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	68 693	68 336
Reparationer	325 620	191 649
Fastighetsskatt	371 480	354 960
El	27 788	21 758
Fjärrvärme	417 548	379 807
Vatten	128 548	124 340
Sophämtning	85 601	89 013
Kabel Tv	90 670	93 038
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	458 246	279 692
Administrativ förvaltning	78 332	75 556
Medlemsavgift HSB	18 000	18 000
Övrigt	114 623	81 376
Revisionsarvode	11 793	12 107
	2 196 942	**1 789 632**

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Not 4 Arvode och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode	122 595	130 930
Sociala kostnader och pensionskostnader	38 519	43 780
Pensionskostnader	200	200
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**161 314**	**174 910**

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	11 920 516	11 920 516
Uppskrivning mark	10 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 920 516**	**11 920 516**
Ingående avskrivningar	-4 476 234	-4 142 650
Årets avskrivningar	-322 648	-333 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 798 882**	**-4 476 234**
Utgående redovisat värde	**17 121 634**	**7 444 282**
Taxeringsvärden byggnader	39 960 000	39 960 000
Taxeringsvärden mark	39 560 000	39 560 000
	79 520 000	**79 520 000**

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 10 187 000.

Not 6 Inventarier och verktyg

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	67 028	67 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**67 028**	**67 028**
Ingående avskrivningar	-67 028	-67 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-67 028**	**-67 028**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 325	37 617
Avräkningskonto HSB Mölndal	987 288	3 610 479
	1 025 613	**3 648 096**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	82 816	76 194
Tele2	21 653	21 634
Försäkringsersättning	0	2 608
Anticimex	14 427	0
Ränta bunden placering	5 958	0
	124 854	**100 436**

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 819 000	9 861 000
	11 819 000	**9 861 000**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek ****85	2,34	2027-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek ****72	4,75	2024-01-02	1 809 044	1 823 033
Stadshypotek ****90	0,57	2024-03-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek ****16	4,75	2024-03-11	2 000 000	0
			11 809 044	**9 823 033**
Kortfristig del av långfristig skuld			6 809 044	1 823 033

Av de långfristiga skulderna förfaller 11 715 784 kr senare än fem år efter balansdagen.

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

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre fond	50 785	56 352
	50 785	**56 352**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalad hyror och avgifter	225 030	212 091
Revisionsarvode	12 000	11 208
El	1 788	1 010
Fjärrvärme	59 419	61 906
Snöröjning	8 720	0
Ränta Stadshypotek	26 019	0
Styrelse, valberedning, revisor	128 345	122 900
Arbetsgivaravgift	45 046	41 829
	506 367	**450 944**

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Mölndal

Anna Brandt

Linnea Niklasson

Olav Ravndal Skjölingstad

Olof Bjarnesjö

Berne Hultin

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

BoRevision AB

Jesper Andreasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Hellman
Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557515416506 Signerat AB, OB, BH, MLN, OS, MH, JA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brännås i Mölndal, org.nr. 752000-0519

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brännås i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Brännås 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 prövar 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 löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Hellman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNA BRANDT
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:51:09

OLOF BJARNESJÖ
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:48:42

BERNE HULTIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:52:01

MÄRTA LINNEA NIKLASSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:02:15

OLAV SKJØLINGSTAD
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:57:44

MARTINA HELLMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:39:26

JESPER ANDRÉASSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:14:02

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARTINA HELLMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:39:13

JESPER ANDRÉASSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:13:42