



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Livered i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lived 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 är ett privatbostadsföretag vars verksamhet omfattar förvaltning och ägande av fastigheten Vämmedal 2:150. Föreningens inriktning är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vämmedal 2:150. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
Byggnadsår 1980

Föreningens byggnader består av 116 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 71 st parkeringsplatser och 67 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.
Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 695 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 85 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elbilsladdarna har installerats och tagits i drift på samtliga föreningens parkeringsplatser och garage.

Relining av avloppsstammar och dagvattenrör inom hela föreningens fastighetsbestånd är i sin slutfas. Färdigställande är planerat under våren 2024. För projektledning har styrelsen anlitat HSB Mölndal.

Brytskydd har installerats på div utsatta förrådsdörrar.

Översyn av garageportar har genomförts.

Arbete med skapande av nyttjanderättsavtal har påbörjats.

Källarens entreprenad anlitas för skötsel av grönytor inom föreningens område. Samma entreprenör utför även vinterväghållning och halkbekämpning.

Brister på ett antal balkonger har åtgärdas.

Ny diskmaskin installerat i föreningslokalen

I tvättstugan är båda torktumlare utbytta till nya, mer energieffektiva.

Föreningen har ingått ett avtal med HSB Värmland för att arbeta med energioptimering.

Drönarflygning och inspelning för översyn av samtliga tak, stuprör och hängrännor

Planerade underhåll

För att bibehålla sin tekniska status och sitt värde kräver fastigheterna en del underhåll ett antal år framöver.

Föreningen följer sin underhållsplan. Underhållsplanen ger numera möjlighet till en 50-årig planering.

Arbete med energioptimering i samband med att vi ser över tak och fasader och värmekulvertar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2024 höjdes med 10%.

Årsavgift 2023: 691 kr per kvm.

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh och blir totalt 182 168 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på -11 517 512 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 2 175 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 2 175 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. I stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 162 (158) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 117

Samägare 44

HSB Mölndal 1

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

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

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal på Högenvägen 81 som medlemmarna avgiftsfritt har tillgång till. I lokalen finns ett kök utrustat för 24 personer. Lokalen kan bokas i förväg. Då lokalen är oanvänd går det att tex. spela pingis. I byggnaden finns dessutom tvättstuga, bastu, övernattningslägenhet och bokhyllor där du kan låna och lämna böcker.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Livered är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt 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 delges vid behov till medlemmar via mejl och anslagstavlor. På efterfrågan lämnas också informationen ut i brevlådan. Föreningen lägger också ut nyheter på sin hemsida www.hsb.se/molndal/brf/kallered.

Information om städdagar och övrig allmän information anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade på olika gemensamma förråd/sophus.

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 2023-06-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Iva Andersson	Ledamot	Ordförande
Lars Grudin	Ledamot	Vice Ordförande
Helena Gästrin	Ledamot	Sekreterare
Mikael Winsedal	Ledamot	
Violeta Shillova	Ledamot	
Beata Wolny	Ledamot	
Kerstin Lindholm	Ledamot	HSB Mölndal
Erik Öhrn	Suppleant	Vice sekreterare
Daniel Bäckman	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Iva Andersson, Beata Wolny, Mikael Winsedal , samt suppleanterna Erik Öhrn och Daniel Bäckman.
 - Föreningens firma tecknas av Iva Andersson, Lars Grudin och Violeta Shillova och Mikael Winsedal, två i förening.
 - Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
 - Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 168 000 kr (exkl. sociala avgifter).
 - För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
 - Felanmälan sker via mail till: hsb.brf.lived@gmail.com. Det går även bra att kontakta styrelsen genom ett brev i styrelsens brevlåda som finns i och utanför kvartershuset.
- Vid akuta fall och personliga frågor kan styrelsen kontaktas i sina respektive bostäder.

Revisorer

Revisorer har varit Catharina Benzel och Siv Rosén som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit ordförande med vice ordförande som suppleant.

Valberedning

Ann-Marie Karlsson (sammankallande), Robert Svensson och Mirjana Kragic.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	102	0	0	0	0
Räntekänslighet	7	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	182	0	0	0	0
Nettoomsättning	7 176 251	6 519 722	6 532 585	6 350 569	6 328 605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-10 915 841	-938 299	331 563	-5 881 970	-1 746 766
Kassalikviditet (%)	362,3	122,0	27,0	51,6	126,6
Soliditet (%)	34,9	53,0	53,8	-8,4	8,9
Fond för yttre underhåll	0	0	131 646	0	0
Årsavgift per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt	691	628	628	616	616
Lån per kvm bostadsyta	4 807	3 143	3 221	3 301	3 069
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,8	1,5	1,2	1,2	1,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	35	23	25	26	24
Taxeringsvärde (tkr)	133 000	133 000	123 000	123 000	123 000

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

Räntekänslighet visar påverkan på årsavgifter vid en ökning av genomsnittsräntan 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.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultat beror på att föreningen har behövt releina avloppsstammarna för ca 11 095 000 kr under 2023.

Föreningen har tagit upp nya lån på 17 012 000 kr under året. Föreningen har gjort en 5-års prognos som visar att man under perioden behöver låna upp ca 30 miljoner för kommande underhåll och höja avgiften med 5% för åren 2025-2028.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppsk.- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 424 900	40 409 558	0	-4 690 780	-938 299	37 205 379
Reservering till yttre fond			1 955 000	-1 955 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-1 955 000	1 955 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-938 299	938 299	0
Årets resultat					-10 915 841	-10 915 841
Belopp vid årets utgång	2 424 900	40 409 558	0	-5 629 079	-10 915 841	26 289 538

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 629 078
årets förlust	-10 915 841
	-16 544 919
behandlas så att i ny räkning överföres	-16 544 919
	-16 544 919

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	7 176 251	6 519 722
Övriga rörelseintäkter	3	1 726 427	2 712 572
Summa rörelseintäkter		8 902 678	9 232 294
Rörelsekostnader			
Underhåll		-11 333 056	-2 511 916
Driftskostnader	4	-6 315 336	-6 412 449
Personalkostnader	5	-277 681	-251 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-575 953	-527 380
Summa rörelsekostnader		-18 502 026	-9 702 837
Rörelseresultat		-9 599 348	-470 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 037	2 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 320 530	-469 920
Summa finansiella poster		-1 316 493	-467 756
Resultat efter finansiella poster		-10 915 841	-938 299
Årets resultat		-10 915 841	-938 299

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	65 354 643	65 882 023
Inventarier	7	1 117 655	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 472 298	65 882 023
Summa anläggningstillgångar		66 472 298	65 882 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	8	7 493 785	2 969 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 374 048	2 790 741
Summa kortfristiga fordringar		8 869 146	5 760 302
Summa omsättningstillgångar		8 869 146	5 760 302
SUMMA TILLGÅNGAR		75 341 444	71 642 325

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 424 900	2 424 900
Uppskrivningsfond		40 409 558	40 409 558
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		42 834 458	42 834 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 629 078	-4 690 780
Årets resultat		-10 915 841	-938 299
Summa fritt eget kapital		-16 544 919	-5 629 079
Summa eget kapital		26 289 539	37 205 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	35 451 372	22 832 159
Summa långfristiga skulder		35 451 372	22 832 159
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 152 667	7 635 000
Leverantörsskulder		923 290	2 952 076
Skatteskulder		21 436	16 660
Övriga skulder	12	30 020	30 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 473 120	971 031
Summa kortfristiga skulder		13 600 533	11 604 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 341 444	71 642 325

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-10 915 841	-938 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		575 953	527 380
Betald skatt		4 497	2 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-10 335 391	-408 491
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 313	-1 295
Förändring av kortfristiga fordringar		850 276	-2 565 585
Förändring av leverantörsskulder		-2 028 786	2 381 915
Förändring av kortfristiga skulder		502 090	130 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 013 124	-463 408
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 166 228	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 166 228	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		17 012 000	0
Amortering av lån		-875 120	-762 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		16 136 880	-762 500
Årets kassaflöde		3 957 528	-1 225 908
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 955 162	4 181 070
Likvida medel vid årets slut		6 912 690	2 955 162

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Livereds årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella 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- och tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

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

Kortfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 700 812	6 091 800
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	507 521	456 755
Hyses/avgiftsavgdrag	-32 083	-28 833
	7 176 250	6 519 722

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantavgifter	14 535	16 134
Utbetalning Mölndals stad	0	123 420
Övrig ersättning	44 257	15 778
Ersättning Länsförsäkringar	1 667 635	2 557 240
	1 726 427	2 712 572

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	109 074	36 301
Försäkring	132 541	140 466
Reparationer	2 388 989	2 999 530
Fastighetsskatt	182 168	176 204
-El	209 519	285 104
-Uppvärmning	1 069 830	989 046
-Vatten och renhållning	797 608	521 204
Kabeltv	256 574	276 536
Serviceavtal	15 738	10 946
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	538 343	601 788
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	274 670	255 946
Medlemsavgift HSB	40 800	40 800
Studie- och fritidsverksamhet	0	1 903
Konsultarvoden	91 316	23 956
Övrigt	13 735	16 482
Övriga försäkringar	58 156	36 237
Bankkostnader/Pantbrev	136 275	0
	6 315 336	6 412 449

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	177 870	168 470
Löner och andra ersättningar	32 004	23 796
Sociala kostnader och pensionskostnader	67 807	58 827
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	277 681	251 093

Föreningen har ingen fastanställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	78 280 731	37 871 173
Uppskrivning mark		40 409 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 280 731	78 280 731
Ingående avskrivningar	-12 398 708	-11 871 328
Årets avskrivningar	-527 380	-527 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 926 088	-12 398 708
Utgående redovisat värde	65 354 643	65 882 023
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	133 000 000	133 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 41 000 000.

Föreningen har utnyttjat det stora dolda övervärdet som finns mellan bokfört värde och taxeringsvärde för föreningens mark och därför gjort en uppskrivning av anläggningstillgångar upp till markens taxerade värde

Not 7 Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	573 212	573 212
Inköp	1 166 228	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 739 440	573 212
Ingående avskrivningar	-573 212	-573 212
Årets avskrivningar	-48 573	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-621 785	-573 212
Utgående redovisat värde	1 117 655	0

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	6 912 690	2 955 162
Skattekonto	14 678	14 399
Momsfodring	566 417	0
	7 493 785	2 969 561

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	67 196	67 764
Försäkringspremier	169 802	147 550
Anticimex avtal	19 500	18 187
Länsförsäkringar	0	2 557 240
Naturvårdsverket/Laddstolpar	1 117 550	0
	1 374 048	2 790 741

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	2,86	2024-07-09	1 320 000	1 340 000
SBAB	3,33	2027-07-09	5 351 992	5 521 992
SBAB	3,24	2026-07-09	1 700 000	1 740 000
SBAB	3,42	2029-07-09	2 550 000	2 610 000
SBAB	3,65	2025-09-10	2 932 500	2 932 500
Handelsbanken	4,15	2025-12-01	6 655 000	6 865 000
Handelsbanken	0,90	2024-12-01	3 680 000	3 760 000
Handelsbanken	0,91	2024-12-01	5 537 667	5 697 667
SBAB	3,75	2026-01-14	2 871 000	0
SBAB	4,25	2026-03-17	7 040 880	0
SBAB	4,09	2026-05-19	6 965 000	0
			46 604 039	30 467 159
Kortfristig del av långfristig skuld			11 152 667	7 635 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 229 039 kr. Planenlig amortering är 875 000 kr/år

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 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	48 059 000	34 452 000
	48 059 000	34 452 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre fond	30 020	30 020
	30 020	30 020

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	52 104	30 655
Revision	18 000	12 800
Arvoden samt sociala avgifter	150 343	143 080
El	24 238	50 663
Fjärrvärme	135 716	150 600
Releining	470 288	0
Förutbetalda hyror och avgifter	622 432	583 232
	1 473 121	971 030

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Mölndal

Mikael Winsedal

Iva Andersson

Lars Grudin

Helena Gästrin

Violeta Shillova

Beata Wolny

Kerstin Lindholm

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

Borevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal, org.nr. 752000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lived i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

IVA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 21:15:38



HELENA GÄSTRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:27:18



LARS GRUDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:39:56



VIOLETA SHILLOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:11:40



BEATA WOLNY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:52:05



KERSTIN LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:40:59



MIKAEL WINSEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 06:17:29



CATHARINA BENZEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:25:05



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:45:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CATHARINA BENZEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:27:40



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:45:43



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. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.