



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lille-Börjes i Mölndal

Sparande 175 kr/kvm	Investeringsbehov 245 kr/kvm	Skuldsättning 4 443 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 191 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 849 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
175 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet understiger investeringsbehov. Enligt upprättad 5 års prognos ökar sparandet tack vare årliga höjningar av årsavgifterna. Detta bidrar till att sparandet ökar och bättrar möter kommande års investeringsbehov.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
245 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Föreningen uppdaterar underhållsplanen årligen och har god kontroll på de större underhåll och investeringar som behöver göras.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 443 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 0.2 procent av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal och handlingsutrymme bedöms finnas för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar med att amortera skulderna samt med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
191 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad är svår att påverka, men styrelsen arbetar kontinuerligt med föreningens energiförbrukning. Under året har styrelsen träffat Energi- och klimatrådgivare ifrån Mölndals stad för att identifiera möjliga besparingsåtgärder.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Ingen kommentar då vi ej har tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
849 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 30-årig investerings- och underhållsplan för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Under året 2024 höjdes årsavgiften med 7%, inför 2025 har årsavgifterna höjts med 5%. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningarna på denna nivå bedöms rimliga med hänsyn till föreningens framtida investeringsbehov, men också för att bibehålla vår ekonomiska stabilitet.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lille-Börjes i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716408-6568 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Timmermannen 1	1988-01-01	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 186
32	garageplatser	0
29	p-platser	0
Totalt 118 objekt		5 186

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 10 st 2 rok, 28 st 3 rok, 9 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom den gemensamma lokalen, Oasen och föreningens gym.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Bengtsson	Ordförande	2017-01-01
Bengt Olof Chri Jireland	Ledamot	2022-05-02
Leif Moe	Ledamot	2022-04-01
Kim Pettersson	Ledamot	2021-10-18
Edward Ternander	Ledamot	2021-05-27
Anette Wallin	Suppleant	2024-10-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Edward Ternander, Bengt Jireland samt Anette Wallin.

Styrelsen har under året hållit 14st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Olof Chri Jireland, Mikael Bengtsson, Kim Pettersson och Edward Ternander.

Revisorer har varit: Marija Zuljevic med Helena Melin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Richard Mattson (Sammankallande) och Tobias Gilbertsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 24 medlemmar, varav 22st röstberättigade medlemmar varav 1st via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-26.

Styrelsen har under 2024 hållit:

- 1 Årsstämma
- 1 Konstituerande möte
- 1 Budgetmöte
- 11 ordinarie styrelsemöten
- 3 Extra styrelsemöten
- 2 Bankmöten

Tecknat avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning med HSB Mölndal.

Tecknat avtal med REKO Bygg- & Projektledning Niklas Berntsson för utredning och hjälp med fönsterproblematiken.

Styrelsen har också uppdaterat till ett mer modernt och säkrare passersystem, RCO är fortsatt leverantör.

Ett möte med Energi- och klimatrådgivare från Mölndals stad har genomförts för att undersöka om vi kan göra något mer i energifrågan.

Färdigställt skyddsrumsinventeringen.

Relinat tre avloppsstammar, en i garaget och två stående stammar i huvudbyggnaden.

Förstärkt brytskydden på cykel och förrådsdörrar.

Påbörjat krisberedskapsplan.

Utfört lagstadgad kontroll enligt föreskriften (ELSÄK-FS 2022:1-3). Detta gäller elsäkerhet i fastigheten.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

2018	Miele PT8203SL WP värmepumpstorktumlare.
2019	2 Tvättmaskiner ProLine HX80, trumvolym 77 l, kap 9 kg, inkl 5 års garanti.
2021	Spolning och filmning av stammar, drän. och dagvattenrör samt kartläggning av dessa.
2021	Samlingslokalen "Oasen" får en stor renovering, ny elcentral i gymet.
2021	Byte av skåp / kopplingspunkt för inkommande kraft, placerad i garaget.
2022	Ny belysning i garaget, 25 st IND ARM 42W 6000LM 4000K INDY66.
2022	Elbilsladdning 58 platser / 22kW
2022	Solceller på carport och cykelförråd, 150 stycken med installerad effekt om 52 kWp
2022	IMD på elen till lgh.
2023	Bygge av miljöhus
2023	Alla lgh. får temp./fuktmätare installerade.
2024	Relining av en stam i garaget och två i bostadshuset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

En renovering eller utbyte av våra fönster mot syd, väst och nord.

Fortsatt arbete med att relina avloppsstammarna. ProLine sprutmetoden.

Utöka funktionerna i vårt bokningssystem, tvättstuga, gym och samlingslokal.

Hissen i uppgång 8-64 ska ses över.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	175	208	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 443	4 540	4 637	4 733	4 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 443	4 540	4 637	4 733	4 830
Räntekänslighet, %	5	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	186	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	849	759	722	722	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	974	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 781	4 577	4 050	3 949	3 949
Resultat efter finansiella poster, tkr	-294	60	-306	-557	814
Soliditet, %	45	45	43	44	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på justeringar som behövdes göras gällande ventilationen efter att den senaste OVKn inte blev godkänd 2022-11, att skalskyddet är uppdaterat med RCO-system, en relining som påbörjats utifrån underhållsplanen, samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 554 056 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 167 kr/m2.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 796 001	0	0	4 796 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 426 560	0	0	1 426 560
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 069 792	0	1 140 561	5 210 353
S:a bundet eget kapital, kr	10 292 353	0	1 140 561	11 432 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 901 565	60 400	-1 140 561	8 821 405
Årets resultat, kr	60 400	-60 400	-294 188	-294 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 961 965	0	-1 434 749	8 527 217
S:a eget kapital, kr	20 254 318	0	-294 188	19 960 131

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 311 439 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 961 965
Årets resultat, kr	-294 188
Reservation till underhållsfond, kr	-1 452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	311 439
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 527 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 527 216

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 781 271	4 501 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	270 511	75 236
Summa Rörelseintäkter		5 051 782	4 576 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 543 218	-2 917 748
Övriga externa kostnader		-337 767	-239 306
Personalkostnader	Not 5	-190 357	-184 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-888 359	-888 359
Summa Rörelsekostnader		-4 959 701	-4 230 074
Rörelseresultat		92 081	346 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 360	30 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 629	-316 493
Summa Finansiella poster		-386 269	-286 483
Resultat efter finansiella poster		-294 188	60 400
Resultat före skatt		-294 188	60 400
Årets resultat		-294 188	60 400

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	40 629 049	41 970 476
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	453 068	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		41 082 117	41 970 476
Summa Anläggningstillgångar		41 082 117	41 970 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 081	443
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 866 399	1 431 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	148 090	144 679
Summa Kortfristiga fordringar		2 019 570	1 576 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 261 687	1 200 696
Summa Kassa och bank		1 261 687	1 200 696
Summa Omsättningstillgångar		3 281 257	2 776 937
Summa Tillgångar		44 363 374	44 747 413

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 222 561	6 222 561
Fond för yttre underhåll	5 210 353	4 069 792
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 432 914	10 292 353

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 821 405	9 901 565
Årets resultat	-294 188	60 400
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	8 527 216	9 961 966

Summa Eget kapital

19 960 130

20 254 319

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 878 936	11 878 936
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 878 936	11 878 936

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se NOT 10)		11 160 474	11 661 854
Leverantörsskulder		663 873	415 446
Skatteskulder		8 875	10 537
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	17 482	6 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	673 604	520 152
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 524 308	12 614 158

Summa Skulder

24 403 244

24 493 094

Summa Eget kapital och skulder

44 363 374

44 747 413

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 081	346 883
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	888 359	888 359
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	888 359	888 359
Erhållen ränta	35 360	30 010
Erlagd ränta	-421 629	-316 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	594 170	948 759
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 678	75 705
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	411 529	-1 828 709
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	417 208	-1 753 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 011 378	-804 244
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-792 300
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-792 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-501 380	-501 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-501 380	-501 380
Årets kassaflöde	509 998	-2 097 924
Likvida medel vid årets början	2 611 422	4 709 346
Likvida medel vid årets slut	3 121 420	2 611 422

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	20-97 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på garageportar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlånga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 208 844	3 933 564
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	156 628	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	35 568	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	364 117	354 402
	Hyror förbrukningsbaserad	32 569	195 159
	Hyror informationsöverföring	0	35 568
	Övriga primära intäkter	19 794	12 445
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 817 521	4 531 137
	Hyresbortfall	-36 250	-29 416
	<i>Summa</i>	-36 250	-29 416
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 781 271	4 501 721

avser alla hyresintäkter!

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	260 533	0
	Övriga ersättningar	9 978	75 236
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	270 511	75 236

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-687 177	-513 614
	Snö och halk-bekämpning	-31 828	-20 684
	Reparationer	-630 435	-531 152
	Planerat underhåll	-311 439	-131 988
	Försäkringskostnader	-262 830	0
	El	-305 812	-366 762
	Uppvärmning	-480 794	-424 254
	Vatten	-202 754	-174 093
	Sophämtning	-123 942	-146 177
	Fastighetsförsäkring	-85 368	-62 727
	Kabel-TV och bredband	-127 024	-126 968
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 969	-89 514
	Förvaltningsavtalskostnader	-199 847	-329 816
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 543 218	-2 917 748

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 250	-131 250
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Sociala avgifter	-38 672	-29 717
	Övriga personalkostnader	-1 436	-19 695
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 357	-184 661
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 597 976	50 353 092
	Ingående anskaffningsvärde mark	937 000	937 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 213 333	3 421 033
	Årets investeringar	0	792 300
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 748 309	55 503 425
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 306 413	-12 644 590
	Årets avskrivningar	-812 847	-888 359
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 119 260	-13 532 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 629 049	41 970 476
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	86 000 000	86 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 752 000	41 752 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 752 000	41 752 000

Upplysning, laddstolparna klassificeras numer som inventarier därav minskat värde på ingående anskaffningsvärde.

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	985 677	230 561
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning/utrangering	0	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	985 677	230 561

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-457 097	-230 561
Årets avskrivningar	-75 512	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-532 609	-230 561
<i>Utgående redovisat värde</i>	453 068	0

Uppllysning, laddstolparna klassificeras numer som inventarier därav ökat värde på ingående anskaffningsvärde.

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 859 733	1 410 726
Övriga fordringar	6 666	20 393
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 866 399	1 431 119

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 090	144 679
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	148 090	144 679

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB Bolånebetalningar	3,05%	2025-07-28	2 474 125	241 380
SEB Bolånebetalningar	1,53%	2027-01-28	5 158 936	0
SEB Bolånebetalningar	3,79%	2025-06-28	1 296 349	200 000
SEB Bolånebetalningar	3,12%	2025-08-28	7 390 000	60 000
SEB Bolånebetalningar	0,93%	2027-09-28	6 720 000	0
			23 039 410	501 380

Långfristig del	11 878 936
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 160 474
Kortfristig del	11 160 474
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	501 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 005 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	12 121	5 569
Övriga kortfristiga skulder	5 361	600
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 482	6 169

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	434 075	361 951
Övriga upplupna kostnader	239 529	158 202
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	673 604	520 152

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal, org.nr. 716408-6568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Lille-Börjes i Mölndal för räkenskapsåret 2024 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marija Zuljevic
Av föreningen vald revisor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.