



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lived i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lived i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-1434 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Våmmedal 2:150	1980-01-01	1979 och 1980

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
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 695
1	förråd	0
73	garageplatser	0
79	p-platser	0
Totalt 269 objekt		9 695

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 66 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Iva Andersson	Ordförande	2022-06-10
Beata Wolny	Ledamot	2015-06-15
Lars Grudin	Ledamot	2014-07-01
Mikael Winsedal	Ledamot	2022-06-10
Kerstin Lindholm	Ledamot	2020-07-01
Violeta Shillova	Ledamot	2016-07-26
Helena Gästrin	Ledamot	2023-07-14
Daniel Bäckman Werley	Suppleant	2023-07-14
Erik Öhrn	Suppleant	2022-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Grundin, Helena Gästrin, Violeta Shillova, samt suppleanterna Erik Öhrn och Daniel Bäckman Werley.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iva Andersson, Lars Grudin, Mikael Winsedal och Violeta Shillova.

Revisorer har varit: Catharina Benzel med Siv Rosen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Annmarie Karlsson (ordförande), Robert Svensson och Marjana Kragic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 31 medlemmar varav 28 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 2024-08-28.

- Relining av avloppsstammar avslutades. Hela bostadsrättsföreningen är nu klar.
- Översyn av garageportar med efterföljande underhållsarbete så som utbyte av fjädrar, justering av portar och komplettering av påkörningsskydd.
- Arbete med nyttjaderättsavtalen fortsätter.
- Brister på ett antal balkonger har åtgärdats.
- Taköversyn resulterade i några mindre reparationer.
- Sandlådor har renoverats och kompletterats med skyddsnät.

- Vägg mellan återvinningsrum 1 och 2 har öppnats och automatik till dörren mot gården har installerats.

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

Reliningen av alla avloppsstammar i hela bostadsrättsföreningen är genomfört och avslutad 2024.

Dräneringen vid ett antal hus är genomfört.

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

Föreningen har avtal och samarbetar med HSB Värmland i projekt kring energioptimering vid kommande renoveringar av fasad och tak samt värmekulvertar.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	102	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 713	4 807	3 143	3 221	3 301
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 713	4 807	3 143	3 221	3 301
Räntekänslighet, %	6	7	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	178	182	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	759	691	628	628	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	917	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 970	7 176	6 520	6 533	6 351
Resultat efter finansiella poster, tkr	803	-10 916	-938	332	-5 882
Soliditet, %	36	35	53	54	0

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.

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	2 424 900	0	0	2 424 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	40 409 558	0	0	40 409 558
Underhållsfond, kr	0	0	1 368 177	1 368 177
S:a bundet eget kapital, kr	42 834 458	0	1 368 177	44 202 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 629 078	-10 915 841	-1 368 177	-17 913 097
Årets resultat, kr	-10 915 841	10 915 841	803 337	803 337
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 544 919	0	-564 840	-17 109 760
S:a eget kapital, kr	26 289 539	0	803 337	27 092 875

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 374 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 823 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	-16 544 919
Årets resultat, kr	803 337
Reservation till underhållsfond, kr	-1 374 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 823
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 109 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 109 759

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	7 970 011	7 192 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	916 020	1 710 242
Summa Rörelseintäkter		8 886 031	8 902 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 181 953	-17 179 136
Övriga externa kostnader		-318 804	-469 256
Personalkostnader	Not 5	-215 318	-277 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-918 032	-575 953
Summa Rörelsekostnader		-6 634 107	-18 502 027
Rörelseresultat		2 251 923	-9 599 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 969	4 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 526 555	-1 320 530
Summa Finansiella poster		-1 448 586	-1 316 493
Resultat efter finansiella poster		803 337	-10 915 841
Resultat före skatt		803 337	-10 915 841
Årets resultat		803 337	-10 915 841

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	65 818 032	65 354 643
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	1 020 508	1 117 655
Summa Materiella anläggningstillgångar		66 838 540	66 472 298
Summa Anläggningstillgångar		66 838 540	66 472 298

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		440	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 374 563	7 493 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		358 839	1 374 048
Summa Kortfristiga fordringar		3 733 842	8 869 146

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		74 572 381	75 341 444
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 424 900	2 424 900
Uppskrivningsfond	40 409 558	40 409 558
Fond för yttre underhåll	1 368 177	0
Summa Bundet eget kapital	44 202 635	42 834 458

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 913 097	-5 629 078
Årets resultat	803 337	-10 915 841
Summa Ansamlad förlust	-17 109 759	-16 544 920

Summa Eget kapital	27 092 876	26 289 538
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	34 336 299	35 451 372
Summa Långfristiga skulder		34 336 299	35 451 372

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut (se Not 9)		11 357 620	11 152 667
Leverantörsskulder		714 624	923 290
Skatteskulder		18 036	21 436
Övriga kortfristiga skulder		47 734	30 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	1 005 192	1 473 120
Summa Kortfristiga skulder		13 143 207	13 600 534

Summa Skulder		47 479 506	49 051 906
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		74 572 381	75 341 444
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 251 923	-9 599 349
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	918 032	575 953
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	918 032	575 953
Erhållen ränta	77 969	4 037
Erlagd ränta	-1 526 555	-1 320 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 721 369	-10 339 888
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 596 582	848 684
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-662 280	-1 521 920
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	934 303	-673 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 655 672	-11 013 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 284 274	-1 166 228
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 284 274	-1 166 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-910 120	16 136 880
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-910 120	16 136 880
Årets kassaflöde	461 278	3 957 528
Likvida medel vid årets början	6 912 690	2 955 162
Likvida medel vid årets slut	7 373 968	6 912 690



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÄRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	12 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 förlänga 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	25 007 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	7 371 000	6 700 812
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-14 532	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	505 671	524 869
	Hyror förbrukningsbaserad	106 446	-32 082
	Hyror övrigt	3 300	3 300
	Övriga primära intäkter	11 470	16 234
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 983 355	7 213 134
	Hyresbortfall	-13 344	-20 698
	<i>Summa</i>	-13 344	-20 698
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 970 011	7 192 436
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	895 438	1 667 635
	Övriga sekundära intäkter	20 582	42 607
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	916 020	1 710 242
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-290 438	-274 900
	Snö och halk-bekämpning	-64 134	0
	Reparationer	-443 803	-348 535
	Planerat underhåll	-5 823	-11 333 056
	Försäkringsskador	-1 179 519	-2 040 454
	El	-221 217	-209 519
	Uppvärmning	-1 014 306	-1 069 830
	Vatten	-492 098	-483 985
	Sophämtning	-249 222	-313 623
	Fastighetsförsäkring	-190 810	-189 329
	Kabel-TV och bredband	-295 422	-256 574
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-191 236	-182 168
	Förvaltningsavtalskostnader	-543 924	-471 225
	Övriga driftkostnader	0	-5 938
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 181 953	-17 179 136

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 854	-168 000
	Revisionsarvode	-6 110	-9 870
	Övriga arvoden	-24 360	-32 004
	Sociala avgifter	-49 477	-67 807
	Övriga personalkostnader	-3 517	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-215 318	-277 681
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 280 731	37 280 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	41 000 000	41 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
	Årets investeringar	1 284 274	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	79 565 005	78 280 731
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 926 088	-12 398 708
	Årets avskrivningar	-820 885	-527 380
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 746 973	-12 926 088
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 818 032	65 354 643
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	133 000 000	133 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 059 000	48 059 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 059 000	48 059 000

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 739 440	573 212
----------------------------	-----------	---------

Årets investeringar	0	1 166 228
---------------------	---	-----------

Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 739 440	1 739 440
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-621 785	-573 212
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-97 147	-48 573
---------------------	---------	---------

Summa Ackumulerade avskrivningar	-718 932	-621 785
---	-----------------	-----------------

Utgående redovisat värde	1 020 508	1 117 655
---------------------------------	------------------	------------------

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 373 968	6 912 690
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	595	581 095
-------------------	-----	---------

Summa Övriga fordringar	3 374 563	7 493 785
--------------------------------	------------------	------------------

Not 9	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>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

SBAL	3,76%	2025-07-09	1 300 000	20 000
------	-------	------------	-----------	--------

SBAL	3,33%	2027-07-09	5 181 992	170 000
------	-------	------------	-----------	---------

SBAL	3,24%	2026-07-09	1 660 000	40 000
------	-------	------------	-----------	--------

SBAL	3,42%	2029-07-09	2 490 000	60 000
------	-------	------------	-----------	--------

SBAL	3,65%	2025-09-10	2 932 500	0
------	-------	------------	-----------	---

SBAL	3,75%	2026-01-14	2 842 000	29 000
------	-------	------------	-----------	--------

SBAL	4,25%	2026-03-17	6 969 760	71 120
------	-------	------------	-----------	--------

SBAL	4,09%	2026-05-19	6 895 000	70 000
------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,72%	2027-10-30	3 600 000	80 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,72%	2027-10-30	5 377 667	160 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	4,15%	2025-12-01	6 445 000	210 000
-----------------	-------	------------	-----------	---------

45 693 919	910 120
-------------------	----------------

Långfristig del	34 336 299
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	680 120
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	10 677 500
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 357 620
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	910 120
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 640 480
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,64%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	643 366	622 432
	Övriga upplupna kostnader	361 826	850 688
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 005 192	1 473 120

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 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 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. 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 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 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 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 Lived 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

Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Livered i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IVA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:30:31



HELENA GÄSTRIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:00:00



LARS GRUDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:26:32



VIOLETA SHILLOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:35:28



BEATA WOLNY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:08:21



KERSTIN LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:02:49



MIKAEL WINSEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 20:36:07



CATHARINA BENZEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:29:22



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:15:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Livered i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATHARINA BENZEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:27:32



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:16:24



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. 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.