



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björlin 2	1949	Mölndals

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

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

Styrelsens sammansättning

Gustaf Eriksson	Ordförande
Martina Norrman	Styrelseledamot (avgått under 2024)
Isac Jagmark	Styrelseledamot (avgått under 2024)
Carl-Johan Hjalpers	Styrelseledamot (avgått under 2024)
Anneli Fredricson	Styrelseledamot
Charlotte Ottosson	Styrelseledamot
Erik Ronny Mikael Carlansson	Styrelseledamot
Fredrik Arild Dirok Norberg	Styrelseledamot
Helena Eriksson Svensson	Styrelseledamot
Johan Hagström	Styrelseledamot
Maja Bravo	Styrelseledamot
Maria Hedenström	Styrelseledamot
William Jonas Petersson Sköld	Styrelseledamot

Valberedning

Isac Jagmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor
Martina Norrman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● filmning, analys och spolning av avloppstammar
- 2022-2023 ● Fasad projekt 4an huset, fasad, fönster, tak, balkonger
- 2022 ● Byte passagesystem
- 2021 ● Ventilationsåtgärder hus 2
- 2020 ● Filmning, analys och spolning avloppstammar
Åtgärder avloppstammar
- 2019-2020 ● Utredning ventilationsåtgärder hus 2
- 2018-2019 ● Installation av FTX ventilation hus 6

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Besiktning och ordningställande av skyddrum
- 2025 ● Belysning trapphus
- 2025-2026 ● Åtgärder stammar
Värmesystemet, radiatorer lägenheter
Målning källare hus 2, 4 ,6

Avtal med leverantörer

Bredband/TV Sappa
ekonomi förvaltning SBC
Elhandel Mölndals Energi

Elnät	Mölndals Energi
Fastighetskötsel	Bredablick Förvaltning
Försäkring	Länsförsäkringar
Revision	Borevision
Sophömtning	Mölndals Stad
Systematisk Brandskyddsarbete	Anticimex
Underhållsplanering	Sustend
Vatten och avlopp	Mölndals Stad
Snöröjning	HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% under 2024. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med den 1 april 2025. Denna höjning bedöms som måttlig i relation till inflationen och jämfört med andra bostadsrättsföreningar.

Även om vi tror på lägre räntor på sikt, väljer vi att agera försiktigt med hänsyn till den osäkra omvärldsutvecklingen. Under 2025 så planerar föreningen att binda samtliga idag rörliga lån. Vår räntekänslighet blir därmed väldigt låg framöver. Nyckeltalet för räntekänslighet uppgår dock till 7,69 %, vilket beror på att beräkningen inte tar hänsyn till bundna lån och andra skyddande faktorer.

Styrelsen följer utvecklingen av de taxebundna kostnaderna med viss oro, då dessa ökade med över 100 000 kronor under 2024. Vi diskuterar olika åtgärder för att minska dessa kostnader, såsom installation av värmepumpar, solceller och batterilösningar.

Genom det tidigare genomförda klimatskalprojektet har många planerade åtgärder kunnat tidigareläggas. Mot bakgrund av detta kommer styrelsen nu att genomföra en total översyn och uppdatering av underhållsplanen. Fokus för de kommande åren fram till 2038 ligger därför främst på mindre projekt och löpande upprustningar.

Förändringar i avtal

Fastighetsskötsel är bytt från Optimal Service till Bredablick Förvaltning.

HSB har tagit över snöröjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 217 657	4 000 829	3 875 642	3 649 865
Resultat efter fin. poster	688 292	-11 296 293	-142 256	630 886
Soliditet (%)	49	48	65	66
Yttre fond	1 176 239	7 093 397	6 802 304	5 986 285
Taxeringsvärde	71 183 000	71 183 000	71 183 000	68 488 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	993	944	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	89,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 635	7 635	5 256	5 256
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 827	6 827	4 699	4 699
Sparande per kvm totalyta, kr	342	237	324	381
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	23	19	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	96	77	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	33	33	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	153	128	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,96	-	-
Räntekänslighet (%)	7,69	8,09	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	86 545	-	-	86 545
Upplåtelseavgifter	644 500	-	-	644 500
Fond, yttre underhåll	7 093 397	-7 093 397	1 176 239	1 176 239
Uppskrivningsfond	29 650 400	-	-	29 650 400
Balanserat resultat	1 645 274	-4 202 896	-1 176 239	-3 733 861
Årets resultat	-11 296 293	11 296 293	688 292	688 292
Eget kapital	27 823 823	0	688 292	28 512 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 557 622
Årets resultat	688 292
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 176 239
Totalt	-3 045 569

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	141 362
Balanseras i ny räkning	-2 904 207

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 217 657	4 000 829
Övriga rörelseintäkter	3	4 963	7 435
Summa rörelseintäkter		4 222 620	4 008 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 002 641	-13 849 199
Övriga externa kostnader	9	-211 281	-300 215
Personalkostnader	10	-187 173	-143 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 352	-617 352
Summa rörelsekostnader		-3 018 446	-14 909 995
RÖRELSERESULTAT		1 204 173	-10 901 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		104 492	83 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-620 372	-478 073
Summa finansiella poster		-515 881	-394 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		688 292	-11 296 293
ÅRETS RESULTAT		688 292	-11 296 293

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	52 606 412	53 172 572
Markanläggningar	13	49 860	99 804
Maskiner och inventarier	14	143 564	144 812
Summa materiella anläggningstillgångar		52 799 835	53 417 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 799 835	53 417 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-872	15 215
Övriga fordringar	15	1 512 725	1 311 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	175 910	196 781
Summa kortfristiga fordringar		1 687 763	1 523 353
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 704 747	2 616 727
Summa kassa och bank		3 704 747	2 616 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 392 510	4 140 080
SUMMA TILLGÅNGAR		58 192 345	57 557 268

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		731 045	731 045
Uppskrivningsfond		29 650 400	29 650 400
Fond för yttre underhåll		1 176 239	7 093 397
Summa bundet eget kapital		31 557 684	37 474 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 733 861	1 645 274
Årets resultat		688 292	-11 296 293
Summa fritt eget kapital		-3 045 569	-9 651 019
SUMMA EGET KAPITAL		28 512 115	27 823 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 473 585	19 866 490
Summa långfristiga skulder		10 473 585	19 866 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	18 395 433	9 000 000
Leverantörsskulder		241 061	361 692
Skatteskulder		8 090	5 630
Övriga kortfristiga skulder		78 741	76 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	483 320	422 914
Summa kortfristiga skulder		19 206 645	9 866 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 192 345	57 557 268

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 204 173	-10 901 730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	617 352	617 352
	1 821 525	-10 284 378
Erhållen ränta	104 492	83 510
Erlagd ränta	-637 052	-430 016
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 288 964	-10 630 884
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 202	-89 812
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 535	-723 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 283 632	-11 444 446
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	9 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 283 632	-2 444 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 928 084	6 372 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 211 716	3 928 084

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 505 026	3 337 548
Hysesintäkter lokaler	249 429	251 973
Hysesintäkter p-plats	158 709	148 395
Hysesintäkter förråd	17 304	16 956
Bredband	248 940	232 157
Dröjsmålsränta	0	148
Pantsättningsavgift	17 094	3 150
Överlåtelseavgift	18 389	9 191
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	2 423	1 314
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	4 217 657	4 000 829

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	4 963	7 435
Summa	4 963	7 435

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	316 624	258 938
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 548	15 380
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 066	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 543	0
Städning utöver avtal	3 025	0
Besiktningar	10 744	0
Brandskydd	0	10 707
Myndighetstillsyn	33 251	17 699
Gårdkostnader	30 890	0
Gemensamma utrymmen	0	1 287
Snöröjning/sandning	46 214	119 738
Serviceavtal	2 232	11 700
Förbrukningsmaterial	3 547	8 998
Summa	459 683	444 446

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	475	0
Tvättstuga	34 525	11 772
Trapphus/port/entr	1 269	0
Källarutrymmen	0	1 013
Dörrar och lås/porttele	6 263	0
VVS	40 502	36 743
Ventilation	3 704	0
Elinstallationer	16 442	6 218
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 047
Fönster	1 269	0
Balkonger/altaner	1 903	0
Vattenskada	22 324	50 492
Skador/klotter/skadegörelse	634	0
Summa	129 309	115 285

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hus kropp utvändigt	0	519 271
VVS	113 988	0
Ventilation	0	45 000
Tak	16 143	0
Fasader	0	11 635 898
Balkonger/altaner	11 231	0
Summa	141 362	12 200 169

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	131 852	98 397
Uppvärmning	472 748	405 851
Vatten	158 740	141 322
Sophämtning/renhållning	123 588	128 263
Summa	886 928	773 833

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	84 571	74 132
Skadedjursförsäkring	11 528	0
Kabel-TV	169 630	124 164
Fastighetsskatt	119 630	117 170
Summa	385 359	315 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	6 894	2 773
Inkassokostnader	668	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-200	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	15 625
Styrelseomkostnader	895	440
Fritids och trivselkostnader	871	4 401
Föreningskostnader	7 108	4 393
Förvaltningsarvode enl avtal	83 983	80 588
Överlåtelsekostnad	30 090	11 028
Pantsättningskostnad	24 940	6 304
Administration	3 156	64 216
Konsultkostnader	6 875	85 984
Föreningsavgifter	24 000	24 000
Summa	211 281	300 215

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	116 602	108 992
Löner till kollektivanst	7 000	0
Övriga arvoden	18 550	0
Arbetsgivaravgifter	45 021	34 237
Summa	187 173	143 229

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	620 014	477 977
Dröjsmålsränta	358	0
Övriga finansiella kostnader	0	96
Summa	620 372	478 073

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 140 294	36 140 294
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 140 294	36 140 294
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 618 122	-12 051 962
Årets avskrivning	-566 160	-566 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 184 282	-12 618 122
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	29 650 400	29 650 400
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	29 650 400	29 650 400
Utgående restvärde enligt plan	52 606 412	53 181 572
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 775 000</i>	<i>29 775 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 545 000	43 545 000
Taxeringsvärde mark	27 638 000	27 638 000
Summa	71 183 000	71 183 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	748 731	748 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	748 731	748 731
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-648 927	-598 983
Årets avskrivning	-49 944	-49 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-698 871	-648 927
Utgående restvärde enligt plan	49 860	99 804

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	531 643	531 643
Utgående anskaffningsvärde	531 643	531 643
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-386 831	-385 583
Avskrivningar	-1 248	-1 248
Utgående avskrivning	-388 079	-386 831
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	143 564	144 812

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 756	0
Transaktionskonto	658 624	552 892
Borgo räntekonto	848 345	758 466
Summa	1 512 725	1 311 357

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 693	79 156
Förutbet fast skötsel	82 378	0
Förutbet försäkr premier	86 839	84 571
Förutbet kabel-TV	0	33 054
Summa	175 910	196 781

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2027-09-16	2,60 %	3 393 345	3 393 345
SBAB	2030-02-14	1,34 %	1 998 240	1 998 240
Handelsbanken	2025-07-30	0,79 %	2 695 932	2 695 932
Handelsbanken	2025-07-30	0,79 %	6 696 973	6 696 973
Handelsbanken	2026-09-01	0,69 %	4 591 000	4 591 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,79 %	491 000	491 000
Handelsbanken	2025-03-17	3,45 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-02-20	3,65 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-01-17	3,90 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-03-12	3,45 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-01-16	3,90 %	1 000 000	1 000 000
Summa			28 866 490	28 866 490
Varav kortfristig del			18 392 905	9 000 000

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

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 793	0
Uppl kostn el	12 073	0
Uppl kostnad Värme	52 724	0
Uppl kostn räntor	69 894	86 574
Förutbet hyror/avgifter	344 836	336 340
Summa	483 320	422 914

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 867 000	28 867 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Anneli Fredricson
Styrelseledamot

Charlotte Ottosson
Styrelseledamot

Erik Ronny Mikael Carlansson
Styrelseledamot

Fredrik Arild Dirok Norberg
Styrelseledamot

Gustaf Eriksson
Ordförande

Helena Eriksson Svensson
Styrelseledamot

Johan Hagström
Styrelseledamot

Maja Bravo
Styrelseledamot

Maria Hedenström
Styrelseledamot

William Jonas Petersson Sköld
Styrelseledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor

Martina Norrman
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 14:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.06.2025 15:29

DOCUMENT ID:

ryG3awotmxx

ENVELOPE ID:

rkZ2aDjF7xg-ryG3awotmxx

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Björnin i Mölndal, 752000-0634 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

7f24ba2b5a290c78280cf63197b5714e4529e5cf14f5a50
402e6ab9ef7d686d3e447376b62c1c29180df58b53dbb4
9543e9a51ab857911d61daf2362300506e6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI FREDRICSON annelie.fredricson67@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:30 13.06.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
2. MAJA BRAVO majabravo5@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:31 13.06.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.154
3. JOHAN HAGSTRÖM brfbjorlin.johanhagstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:34 13.06.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.171
4. FREDRIK ARILD DIROK NORBERG fredriknorberg91@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:44 13.06.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.170
5. MARIA HEDENSTRÖM m.hedenstrom@hotmail.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:52 13.06.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.203.89
6. GUSTAF ERIKSSON brfbjorlin.gustaf@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 16:42 13.06.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.90.62
7. Erik Ronny Mikael Carlansson ronny.carlansson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 16:53 13.06.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.178.55
8. ULLA INGRID CHARLOTTE OTTOSSON lotta.otto@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 17:23 13.06.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.112

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. WILLIAM PETERSSON SKÖLD william.petersson.skold@hsb.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 19:37 13.06.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 188.4.24.25
10. HELENA ERIKSSON SVENSSON helena.svensson@dbschneider.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 07:57 13.06.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.35.191
11. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	16.06.2025 14:42 16.06.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.163.33

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnin i Mölndal för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 14:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.06.2025 15:29

DOCUMENT ID:

SJ4naDjtQxx

ENVELOPE ID:

SJehavoYmeg-SJ4naDjtQxx

DOCUMENT NAME:

Björnin Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

aaf843b409cc30155bbd173e1543cd087893ff2217bd6c
3d055ef0ee4639fda12830d792bd0bbdef72072aab79d9
78d6f30f68c0dbab8fdd1883ae9a5dd82621

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	16.06.2025 14:42	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	16.06.2025 14:41	Low	IP: 83.187.163.33

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed