



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Abborren 2 i Mölndal

Årsredovisning
för
HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal
752000-0014
Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Abborren 2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1945

Föreningens byggnad består av 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 328 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 4 st | 1 rum och kök |
| 16 st | 2 rum och kök |
| 4 st | 3 rum och kök |

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen vartannat år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 9,09 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under de kommande 5 åren förväntas renoveringar göras på tak och fasad för att förbättra skicket och framtidssäkra byggnadens yttre.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna

Avgifterna för 2024 höjdes med 2 %.

Årsavgift 2023: 839 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh och blir totalt 38 136 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för 2024

Budgeten visar på ett resultat på -65 012 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 236 000 kr. Inget avlyft har gjorts.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-02.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-29. Vid stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 40 (40) medlemmar, varav

| | |
|--------------------|----|
| Bostadsrättshavare | 24 |
| Samägare | 15 |
| HSB Mölndal | 1 |

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

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

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2024) 573 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren 2 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------------------|---------|-----------------|
| Alice Fogelberg | Ledamot | Ordförande |
| Maria Wahlby | Ledamot | Vice ordförande |
| Pontus Linde | Ledamot | (avgått) |
| Anton Olofsson | Ledamot | (avgått) |
| Jessica Oskarsson | Ledamot | |
| Ellinor Ölund | Ledamot | |
| William Petersson Sköld | Ledamot | HSB Mölndal |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alice Fogelberg, Maria Wahlby, Pontus Linde samt Pontus Olofsson.

Föreningens firmateckna av styrelsen Alice Fogelberg, Maria Wahlby och Jessica Oskarsson två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive årsmötet.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen, internrevisorn och valberedningen har under året uppgått till 25 000 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Styrelsen kan kontaktas genom den kontaktlista som finns anslagen i båda entréerna.

Revisorer

Revisorer har varit Sofia Nilsson av föreningen vald revisor och BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Alice Fogelberg.

Valberedning

Valberedning har varit Erik Svensson (ordförande) och Ida Hammarlund (ledamot) vald av stämman.

| Flerårsöversikt (Kr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Sparande per kvm | 170 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm | 1 317 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 1 317 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad per kvm | 255 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 839 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter | 96 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning | 1 114 099 | 1 047 730 | 1 015 782 | 1 018 794 |
| Resultat efter finansiella poster | 137 896 | 162 290 | -18 503 | -199 767 |
| Soliditet (%) | 51,2 | 47,4 | 45,3 | 43,1 |
| Fond för yttre underhåll | 1 812 489 | 1 576 489 | 1 340 489 | 1 249 208 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 7 | 8 | 8 | 9 |
| Taxeringsvärde | 24 400 000 | 24 400 000 | 23 600 000 | 23 600 000 |

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala

verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

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

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

Räntekänslighet visar påverkan på årsavgifter vid en ökning av genomsnittsräntan med 1%.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 285 | 1 576 489 | 298 350 | 162 290 | 2 062 414 |
| Reservering till yttre fond | | 236 000 | -236 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 162 290 | -162 290 | 0 |
| | | | | 137 896 | 137 896 |
| Belopp vid årets utgång | 25 285 | 1 812 489 | 224 640 | 137 896 | 2 200 310 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 224 640 |
| årets vinst | 137 896 |
| | 362 536 |

| | |
|---|----------------|
| disponeras så att i ny räkning överföres | 362 536 |
| | 362 536 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 114 099 | 1 047 730 |
| Övriga rörelseintäkter | | 41 455 | 7 539 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 155 554 | 1 055 269 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -781 786 | -662 510 |
| Övriga externa kostnader | | -19 545 | -10 374 |
| Personalkostnader | 4 | -33 055 | -66 005 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -117 034 | -116 267 |
| Summa rörelsekostnader | | -951 420 | -855 156 |
| Rörelseresultat | | 204 134 | 200 113 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 866 | 539 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -67 104 | -38 362 |
| Summa finansiella poster | | -66 238 | -37 823 |
| Resultat efter finansiella poster | | 137 896 | 162 290 |
| Årets resultat | | 137 896 | 162 290 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 2 921 213 | 3 038 247 |
| Inventarier och verktyg | 6 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 921 213 | 3 038 247 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 921 213 | 3 038 247 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 5 476 | 0 |
| Övriga fordringar | 7 | 1 368 620 | 1 267 564 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 3 074 | 49 345 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 377 170 | 1 316 909 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 377 170 | 1 316 909 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 298 383 | 4 355 156 |

| Balansräkning | Not 1 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 285 | 25 285 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 812 489 | 1 576 489 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 837 774 | 1 601 774 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 224 640 | 298 350 |
| Årets resultat | | 137 896 | 162 290 |
| Summa fritt eget kapital | | 362 536 | 460 640 |
| Summa eget kapital | | 2 200 310 | 2 062 414 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 724 000 | 820 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 724 000 | 820 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 025 103 | 1 027 213 |
| Leverantörsskulder | | 3 430 | 28 820 |
| Skatteskulder | | 4 899 | 3 456 |
| Övriga skulder | | 108 650 | 108 650 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 231 991 | 304 603 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 374 073 | 1 472 742 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 298 383 | 4 355 156 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 137 896 | 162 290 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 117 034 | 116 267 |
| Betald skatt | | -26 280 | 511 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 228 650 | 279 068 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -5 476 | 3 619 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 46 271 | -22 411 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -25 390 | -38 430 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -72 612 | 145 106 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 171 443 | 366 952 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -20 525 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -20 525 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -98 110 | -109 480 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -98 110 | -109 480 |
| Årets kassaflöde | | 73 333 | 236 947 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 264 324 | 1 027 377 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 337 657 | 1 264 324 |

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar och skulder

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

| | |
|----------------------|------------|
| Byggnader | 75 år |
| Om-och tillbyggnader | 10 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Installationer | 10-20 år |
| Inventarier | 5 år/10 år |

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 057 164 | 1 006 824 |
| El IMD | 56 935 | 39 916 |
| Andrahandsuthyrning | 0 | 990 |
| | 1 114 099 | 1 047 730 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel och städ | 110 386 | 111 898 |
| Reparationer | 77 045 | 21 364 |
| El | 106 833 | 106 105 |
| Uppvärmning | 159 034 | 156 932 |
| Vatten | 73 085 | 35 298 |
| Renhållning | 42 623 | 35 474 |
| Fastighetsavgift | 38 136 | 36 456 |
| Kabel TV | 14 172 | 10 784 |
| Försäkring | 26 036 | 26 934 |
| Medlemsavgift HSB | 13 200 | 13 200 |
| Förvaltningsavtal | 95 284 | 90 451 |
| Övrigt | 25 952 | 17 614 |
| | 781 786 | 662 510 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden | 25 000 | 50 000 |
| Sociala avgifter | 7 855 | 15 805 |
| Premier för arbetsmarknadsförsäkring | 200 | 200 |
| Summa | 33 055 | 66 005 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 245 578 | 5 225 053 |
| Inköp | 0 | 20 525 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 245 578 | 5 245 578 |
| Ingående avskrivningar | -2 207 331 | -2 091 064 |
| Årets avskrivningar | -117 034 | -116 267 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 324 365 | -2 207 331 |
| Utgående redovisat värde | 2 921 213 | 3 038 247 |
| Taxeringsvärden byggnader | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 10 400 000 | 10 400 000 |
| | 24 400 000 | 24 400 000 |

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 23 100

Not 6 Inventarier och verktyg

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 49 879 | 49 879 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 49 879 | 49 879 |
| Ingående avskrivningar | -49 879 | -49 879 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -49 879 | -49 879 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB | 1 337 657 | 1 264 324 |
| Skattekonto | 30 963 | 3 240 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 368 620 | 1 267 564 |
| Utgående redovisat värde | 1 368 620 | 1 267 564 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Länsförsäkringar | 0 | 28 820 |
| Bidrag Naturvårdsverket | 0 | 20 525 |
| Tele2 TV Q1-24 | 3 074 | 0 |
| | 3 074 | 49 345 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 5,94 | 2024-02-22 | 29 596 | 45 596 |
| Stadshypotek | 2,20 | 2025-03-30 | 772 000 | 820 000 |
| Stadshypotek | 5,65 | 2024-01-02 | 947 507 | 981 617 |
| | | | 1 749 103 | 1 847 213 |
| Kortfristig del av skuld | | | 1 025 103 | 1 027 213 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 252 107 kr.

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

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 4 329 000 | 4 329 000 |
| | 4 329 000 | 4 329 000 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arbetsgivaravgifter styrelsearvode | 7 855 | 15 710 |
| Styrelsearvode | 25 000 | 50 000 |
| Revisionsarvode | 13 000 | 11 000 |
| Faktura laddstolpar | 0 | 41 050 |
| El dec | 11 062 | 24 401 |
| El nov | 11 280 | 14 254 |
| Fjärrvärme nov | 18 149 | 15 606 |
| Fjärrvärme dec | 23 280 | 23 259 |
| Upplupen ränta SBAB | 416 | 384 |
| Faktura HSB Mölndal | 8 150 | 5 016 |
| Faktura Mölndals stad | 9 597 | 9 031 |
| Faktura Mölndals stad | 12 488 | 8 894 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 78 628 | 85 998 |
| Upplupen ränta Stadshypotek | 13 086 | 0 |
| | 231 991 | 304 603 |

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Mölndal

Alice Fogelberg

Maria Wahlby

Ellinor Ölund

William Pettersson Sköld

Jessica Oskarsson

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

BoRevision AB

Jesper Andreasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Nilsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal, org.nr. 752000-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Sofia Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Abborren 2 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALICE FOGELBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 16:42:32



MARIA WAHLBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 14:45:21



JESSICA OSKARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 18:07:33



WILLIAM PETERSSON SKÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 15:03:34



ELLINOR ÖLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:53:32



SOFIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:03:20



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:03:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Abborren 2 i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 22:02:07



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:03:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.