



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Abborren

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom skuldfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 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, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Abborren 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1944

Föreningens byggnad består av 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 16 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar genom styrelsen.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 269 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 aktuell underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 10 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under året som gått har det arbetats med OVK som nu är godkänd. Radonutredning har gjorts och nödvändiga åtgärder kommer vidtas inom följande 2 år. En ny fjärrvärmecentral har installerats.

För de kommande fem åren beräknas nedan underhåll att göras för fastigheten:

- Underhåll av takpannor
- Renovering och underhåll av trappuppgångar
- Renovering av balkonger samt betonggolv
- Omputsning av fasaden
- Underhåll av bastu
- Olja och slipning av entredörrar
- Spolning av stammar + stickledning
- Underhåll av radiatorer
- Installation av brandsäkerhet
- Underhåll av elledning
- Utbyte och underhåll av torktumlare och tvättmaskiner
- Linjemarkering för P-platser
- Byte av porttelefon

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

### Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

### ***VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET***

Under räkenskapsåret har föreningen bytt fjärrvärmecentral.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna för 2024 höjdes med 10%

Årsavgift 2023: 810 kr per kvm

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh och blir totalt 37 680 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

### Budget för år 2024

Budgeten visar ett resultat på -166 290 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 351 000 kronor samt lyft ur fonden med 100 000 kronor.

## Medlemsinformation

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-12.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-08. I stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 42 (41) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 25

Samägare 16

HSB Mölndal 1

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1.433 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en lokal i källaren, vid trapphus B, med bäddsoffor som medlemmarna kan låna mot deposition, detta sker genom styrelsen. I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare samt torkrum, vid trapphus A. Vid trapphus A har föreningen i källarutrymmet en relaxavdelning med bastu, omklädningsrum och två duschar som står till medlemmarnas förfogande.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och 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 2023-06-08 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elina Ruuth Hederberg	Ledamot	Ordförande
Alice Andersson	Ledamot	
Sarah Kvist	Ledamot	
Alexander Stajnko	Ledamot	
Tyler Smith	Ledamot	
Peter Joelsson	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alice Andersson och Sarah Kvist.
- Föreningens firma tecknas av Alice Andersson, Sarah Kvist, Tyler Smith och Elina Ruuth Hederberg, två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 50 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom Boappa.

### Revisorer

Revisor har varit Monica Wennström, vald av föreningen, samt en revisor från Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Elina Ruuth Hederberg med Tyler Smith som suppleant.

### Valberedning

Föreningen har under året inte haft någon utsedd valberedning.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	116	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	236	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%%)	87	0	0	0	0
Nettoomsättning	1 084 368	1 083 618	1 042 914	993 900	940 064
Resultat efter finansiella poster	-158 053	157 694	-467 550	-191 113	4 532
Kassalikviditet (%)	210,0	251,0	22,0	17,1	139,0
Soliditet (%)	65,0	67,0	64,5	72,8	72,8
Fond för yttre underhåll	328 061	280 507	0	331 584	243 175
Årsavgift per kvm bostadsyta	810	810	786	748	713
Skuldsättning per kvm bostadsyta	1 778	1 789	1 820	1 319	1 370
Skuldränta (%)	3,0	2,0	1,3	1,3	1,3
Fastighetens belåningsgrad (%)	10	11	11	8	8
Taxeringsvärde (tkr)	22 400	22 400	21 200	21 200	21 200

#### Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm 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 effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta.

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

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

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

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

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde



**Upplysning vid förlust**

Det negativa resultat förklaras av att föreningen under året har gjort stora underhåll på totalt 272.446 kr.

I budget för 2024 sätter föreningen av 351.000 kr till underhållsfonden och höjer årsavgiften med 10 %.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Uppskr- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 230	6 375 800	280 507	-1 918 593	157 694	<b>4 919 638</b>
Reservering till yttre fond			320 000	-320 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond			-272 446	272 446		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				157 694	-157 694	<b>0</b>
Årets resultat					-158 053	<b>-158 053</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 230</b>	<b>6 375 800</b>	<b>328 061</b>	<b>-1 808 453</b>	<b>-158 053</b>	<b>4 761 585</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 808 452
årets förlust	-158 053
	<b>-1 966 505</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 966 505
	<b>-1 966 505</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 084 368	1 083 618
Övriga rörelseintäkter		100 311	137 641
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 184 679</b>	<b>1 221 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-272 446	-34 493
Driftskostnader	3	-895 003	-861 264
Övriga externa kostnader		-116	0
Personalkostnader	4	-72 540	-72 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-32 327	-49 249
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 272 432</b>	<b>-1 017 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-87 753</b>	<b>203 531</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 095	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 395	-46 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 300</b>	<b>-45 837</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-158 053</b>	<b>157 694</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-158 053</b>	<b>157 694</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 10	6 697 307	6 716 993
Inventarier, verktyg och installationer	6	25 283	37 924
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 722 590</b>	<b>6 754 917</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 722 590</b>	<b>6 754 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	328 976	694 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 762	28 268
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>360 738</b>	<b>722 401</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		203 823	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>203 823</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>564 561</b>	<b>722 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 287 151</b>	<b>7 477 318</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		24 230	24 230
Uppskrivningsfond		6 375 800	6 375 800
Fond för yttre underhåll		328 061	280 507
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 728 091</b>	<b>6 680 537</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 808 452	-1 918 593
Årets resultat		-158 053	157 694
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 966 505</b>	<b>-1 760 899</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 761 586</b>	<b>4 919 638</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 779 750	1 800 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 779 750</b>	<b>1 800 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	477 154	470 154
Leverantörsskulder		49 513	67 281
Skatteskulder		4 443	3 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	214 705	216 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>745 815</b>	<b>757 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 287 151</b>	<b>7 477 318</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-158 053	157 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		32 327	49 249
Betald skatt		930	509
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-124 796</b>	<b>207 452</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 494	-4 104
Förändring av leverantörsskulder		-17 768	-45 561
Förändring av kortfristiga skulder		-1 832	23 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-147 890</b>	<b>180 839</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-13 500	-38 962
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 500</b>	<b>-38 962</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-161 390</b>	<b>141 877</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		691 110	549 232
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>529 720</b>	<b>691 109</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Abborrens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	33 år
Om- och tillbyggnad	30 år
Markanläggningar	20 år
Bastu och sopstationer	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar och skulder

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

#### 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.

#### 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.

#### 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 balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 027 068	1 027 068
Hyror garage och parkeringsplatser	57 300	56 550
	<b>1 084 368</b>	<b>1 083 618</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial/inventarier	4 990	4 363
Fastighetsförsäkring	22 862	21 068
Övriga försäkringar	5 679	0
Reparationer	106 564	146 769
Fastighetsskatt	37 680	36 456
-El	32 984	28 481
-Uppvärmning	206 328	188 851
-Vatten och sophämtning	100 237	92 159
Kabeltv	12 417	12 388
Övr avg inkl skötsel och teknisk förvaltning	224 272	192 344
Underhållsplan	16 940	16 341
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	87 122	86 688
Medlemsavgift HSB	13 200	13 200
Övrigt	16 553	22 154
Konsultarvode	7 173	0
	<b>895 001</b>	<b>861 262</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvoden	52 500	52 500
Sociala kostnader	15 965	15 965
Möteskostnader	4 075	4 257
	<b>72 540</b>	<b>72 722</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 879 712	9 879 712
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 879 712</b>	<b>9 879 712</b>
Ingående avskrivningar	-3 162 719	-3 126 111
Årets avskrivningar	-19 686	-36 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 182 405</b>	<b>-3 162 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 697 307</b>	<b>6 716 993</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 6 400 000.

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	126 411	126 411
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 411</b>	<b>126 411</b>
Ingående avskrivningar	-88 487	-75 846
Årets avskrivningar	-12 641	-12 641
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-101 128</b>	<b>-88 487</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 283</b>	<b>37 924</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	325 896	691 110
Skattekonto	3 080	3 023
	<b>328 976</b>	<b>694 133</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	28 652	25 170
Com hem	3 110	3 098
	<b>31 762</b>	<b>28 268</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	3,75	2024-03-01	477 154	477 154
Handelsbanken	2,76	2025-06-01	900 000	900 000
Handelsbanken	3,09	2027-06-01	879 750	893 250
			<b>2 256 904</b>	<b>2 270 404</b>
Amortering enligt plan			13 500	13 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 189 404 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
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	2 342 000	2 342 000
	<b>2 342 000</b>	<b>2 342 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	6 391	5 811
Revision	18 000	15 000
El	2 959	2 306
Fjärrvärme	28 209	29 780
Arvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Snöskottning	8 150	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	85 286	97 932
	<b>214 705</b>	<b>216 539</b>

Årsredovisningen är digitalt signerad

Mölndal

Elina Ruuth-Hederberg

Alice Andersson

Tyler Scott Smith

Sarah Kvist

Peter Joelsson

Alexander Stajnko

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

Emil Persson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Wennström  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Abborren i Mölndal, org.nr. 752000-0683

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 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 i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Wennström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ELINA RUUTH-HEDERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:51:35



**ALICE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 20:04:34



**SARAH KVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:21:49



**ALEXANDER STAJNKO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:34:46



**PETER JOELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:57:22



**TYLER SCOTT SMITH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 14:13:03



**MONICA WENNSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:54:04



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:01:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MONICA WENNSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:02:51



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:00:49

