



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lejonstenen

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 avgiftsfordringar, 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.

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen i Mölndal

716444-6374

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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 byggnader:

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Domherren 14. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Byggnadsår 1993.

Föreningens byggnad består av 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också en föreningslokal, 26 garage och 73 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 260 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Enligt aktuell underhållsplan för föreningens fastigheter uppgår underhållsbehovet till ca 35 miljoner kronor för den närmaste 30-årsperioden.

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

Under de kommande 5 åren har föreningen planerat följande underhåll:

Terrasshus: Diverse målningsarbeten inom- och utomhus. Byte av låscylindrar till gemensamma dörrar. Byte av stuprör och hängrännor. Vindskivor byte alt. målning. Exteriörbelysning på vägg. Byte av markvärmepump.

Garage/Miljöhus: Byte garageportar inkl låssystem. Byte stuprör och hängrännor. Vindskivor galv/lack byte. Taksprång målning.

Föreningslokal: Målning WC. Byte blandare dusch, tvättställ och diskbänk. Byte minikök.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning, samt fastighetsskötsel.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har haft bekymmer med vatteninträngningar i fastigheterna vid kraftig vind och nederbörd.

Detta gäller främst i ett av husens trappuppgångar, men några lägenheter har också drabbats.

Föreningen har installerat 15st. laddstationer för elbil.

Föreningen firade under året 30 år med fest för medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgift 2023: 909 kr per kvm.

Avgiften för 2024 höjdes med 5%.

Fastighetskost/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh och blir totalt 95 340 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för 2024

Budgeten visar på ett resultat på -139 835 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 056 000 kr samt planerat lyft om 1 441 500 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-12.

Uppdaterade stadgar beslutade vid ordinarie årsstämma samt extrastämma 2023-11-30 har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-24.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-11. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 89 (92) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 60

Samägare 28

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.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga belägen i Lejonstensgatan 1 plan 2 bokas med nyckeltavla i tvättstugan. Tvättstugan innehåller tvättmaskin med centrifug, torktumlare, mangel, strykbräda samt torkrum.

Föreningslokal med pentry, dusch och toaletter att användas för föreningens och medlemmars sammankomster samt för uthyrning till nattgäster (4 sängplatser). Lokalen hyrs ut till medlemmar för 200 kronor/dygn och bokas genom styrelsen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Lejonstenen 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.

Nyhets/-informationsbrev

Traditionsenligt informationsmöte hölls i november då ekonomi, underhåll och viktiga händelser redovisades. Dessutom har det informerats skriftligt vid ett flertal tillfällen. Kortare information har även anslagits vid entréerna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Britt Johansson	Ledamot	Ordförande
Christer Torberntsson	Ledamot	Vice ordförande
Charlotte Lindgren	Ledamot	Sekreterare
Lene Mathiassen	Ledamot	
Hans Carlsson	Ledamot	HSB Ledamot
Tommy Persson	Suppleant	
Jimmy Högström	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt Johansson, Charlotte Lindgren och Tommy Persson.
- Föreningens firma tecknas av Charlotte Lindgren och Britt Johansson, Christer Torberntsson samt Lene Mathiassen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Styrelsearvode samt övrig ersättning till valberedning och internrevisor har under året uppgått till 98 875 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas via mail brf.lejonstenen@gmail.com.

Revisorer

Revisorer har varit Rustan Halldin med Jan Fihn som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christer Torberntsson med Charlotte Lindgren som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Bente Houe samt Margareta Olsson (ordf) valda av stämman.

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Sparande per kvm	328	0	0	0
Skuldsättning per kvm	6 318	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 318	0	0	0
Räntekänslighet	7	0	0	0
Energikostnad per kvm	162	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	909	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	0	0	0
Nettoomsättning	5 052 774	4 760 328	4 731 449	4 647 589
Resultat efter finansiella poster	902 718	20 182 040	241 168	159 119
Soliditet (%)	54	53	35	34
Fond för yttre underhåll	3 996 930	2 845 930	1 532 430	821 845
Fastighetens belåningsgrad (%)	34	34	38	39
Taxeringsvärde	99 000 000	99 000 000	92 000 000	92 000 000

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 som 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 bostadsrätt.

Räntekänslighet anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 895 004	4 625 000	2 845 930	5 886 991	20 182 040	39 434 965
Avsättning yttre fond			1 151 000	-1 151 000		0
I anspråkstagande av yttre fond			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				20 182 040	20 182 040	0
Årets resultat					902 718	902 718
Belopp vid årets utgång	5 895 004	4 625 000	3 996 930	24 918 031	902 718	40 337 683

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 918 031
årets vinst	902 718
	25 820 749
disponeras så att i ny räkning överföres	25 820 749
	25 820 749

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	5 052 774	4 760 328
Övriga rörelseintäkter		160 343	0
Summa rörelseintäkter		5 213 117	4 760 328
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		0	-92 500
Driftskostnader	3	-2 715 554	-1 953 649
Övriga externa kostnader		-250	0
Personalkostnader	4	-119 926	-112 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-980 398	17 897 140
Summa rörelsekostnader		-3 816 127	15 738 095
Rörelseresultat		1 396 989	20 498 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 906	1 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 178	-318 270
Summa finansiella poster		-494 272	-316 383
Resultat efter finansiella poster		902 718	20 182 040
Resultat före skatt		902 718	20 182 040
Årets resultat		902 718	20 182 040

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	69 022 441	69 683 142
Inventarier, verktyg och installationer	6	6 161	12 323
Summa materiella anläggningstillgångar		69 028 602	69 695 465
Summa anläggningstillgångar		69 028 602	69 695 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 208
Övriga fordringar	8	3 342 785	2 431 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 693	96 095
Summa kortfristiga fordringar		3 445 478	2 538 342
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 067 004	2 009 280
Summa kassa och bank		2 067 004	2 009 280
Summa omsättningstillgångar		5 512 483	4 547 622
SUMMA TILLGÅNGAR		74 541 085	74 243 087

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 520 004	10 520 004
Fond för yttre underhåll		3 996 930	2 845 930
Summa bundet eget kapital		14 516 934	13 365 934
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 918 031	5 886 991
Årets resultat		902 718	20 182 040
Summa fritt eget kapital		25 820 749	26 069 031
Summa eget kapital		40 337 683	39 434 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 10	8 495 000	20 490 000
Summa långfristiga skulder		8 495 000	20 490 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 740 000	13 495 000
Leverantörsskulder		197 484	305 104
Skatteskulder		12 207	8 618
Övriga skulder		300	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	758 411	509 100
Summa kortfristiga skulder		25 708 402	14 318 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 541 085	74 243 087

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		902 718	20 182 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		980 398	-17 897 140
Betald skatt		-107 996	1 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 775 120	2 286 149
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 208	-11 208
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 598	-3 041
Förändring av leverantörsskulder		-107 620	60 763
Förändring av kortfristiga skulder		249 311	-63 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 921 421	2 269 181
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-313 535	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-313 535	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-750 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		857 886	1 269 181
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 424 790	3 155 609
Likvida medel vid årets slut		5 282 676	4 424 790

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Installationer	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 779 756	4 552 200
Hyror lokaler	1 800	1 800
Hyror garage och parkeringsplatser	251 950	179 025
Övrigt	19 268	27 303
	5 052 774	4 760 328

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	355 883	323 756
Reparationer	689 831	169 688
El	705 717	492 199
Vatten	148 533	171 864
Sophämtning	101 081	94 304
Snöröjning	105 574	103 002
Fastighetsavgift	95 340	91 140
Försäkring	49 880	45 579
Kabel Tv / Bedband	182 104	184 161
Medlemsavgift HSB	24 000	24 000
Förvaltning ekonomi/administration	131 984	123 376
Övrigt	69 779	76 132
Förvaltning teknisk administration	55 848	54 447
	2 715 554	1 953 648

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	98 875	93 010
Sociala avgifter	21 051	19 886
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	119 926	112 896

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	86 261 022	86 261 022
Inköp	313 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 574 557	86 261 022
Ingående avskrivningar	-16 577 880	-15 863 557
Nedskrivning lån	0	-18 630 000
Årets avskrivningar	-974 236	-714 323
Återföring nedskrivning lån	0	18 630 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 552 116	-16 577 880
Utgående redovisat värde	69 022 441	69 683 142
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	99 000 000	99 000 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 1 228 400

Not 6 Inventarier och verktyg

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	228 825	228 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 825	228 825
Ingående avskrivningar	-216 502	-197 965
Årets avskrivningar	-6 162	-18 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 664	-216 502
Utgående redovisat värde	6 161	12 323

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 684 000	56 684 000
	56 684 000	56 684 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	126 614	15 029
Avräkningskonto HSB	3 215 671	2 415 510
Övrigt	500	500
	3 342 785	2 431 039

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor: Bredband / Kabel TV	47 231	46 215
Trygg-Hansa	51 624	49 880
Handelsbanken ränta placering	3 838	0
	102 693	96 095

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,69	2024-01-02	12 245 000	12 495 000
Handelsbanken	1,04	2024-06-30	12 495 000	12 495 000
Handelsbanken	1,49	2027-06-30	8 495 000	8 995 000
			33 235 000	33 985 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

24 740 000 13 495 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 235 000 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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	11 800	10 894
El	110 141	77 630
Snöröjning	45 299	19 953
Låneränta	140 382	0
Hissrep-/uh	26 526	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	424 263	400 623
	758 411	509 100

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Mölndal

Britt Johansson

Charlotte Lindgren

Christer Torberntsson

Hans Carlsson

Lene Mathiassen

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Jesper Andreasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rustan Halldin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen i Mölndal, org.nr. 716444-6374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lejonstenen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lejonstenen 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

Rustan Halldin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BRITT JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:45:32



HANS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:07:54



CHARLOTTE LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:40:14



CHRISTER TORBERNTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:13:33



LENE MATHIASSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 06:40:01



RUSTAN HALLDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 17:35:06



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:01:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RUSTAN HALLDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 17:37:56



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:01:31

