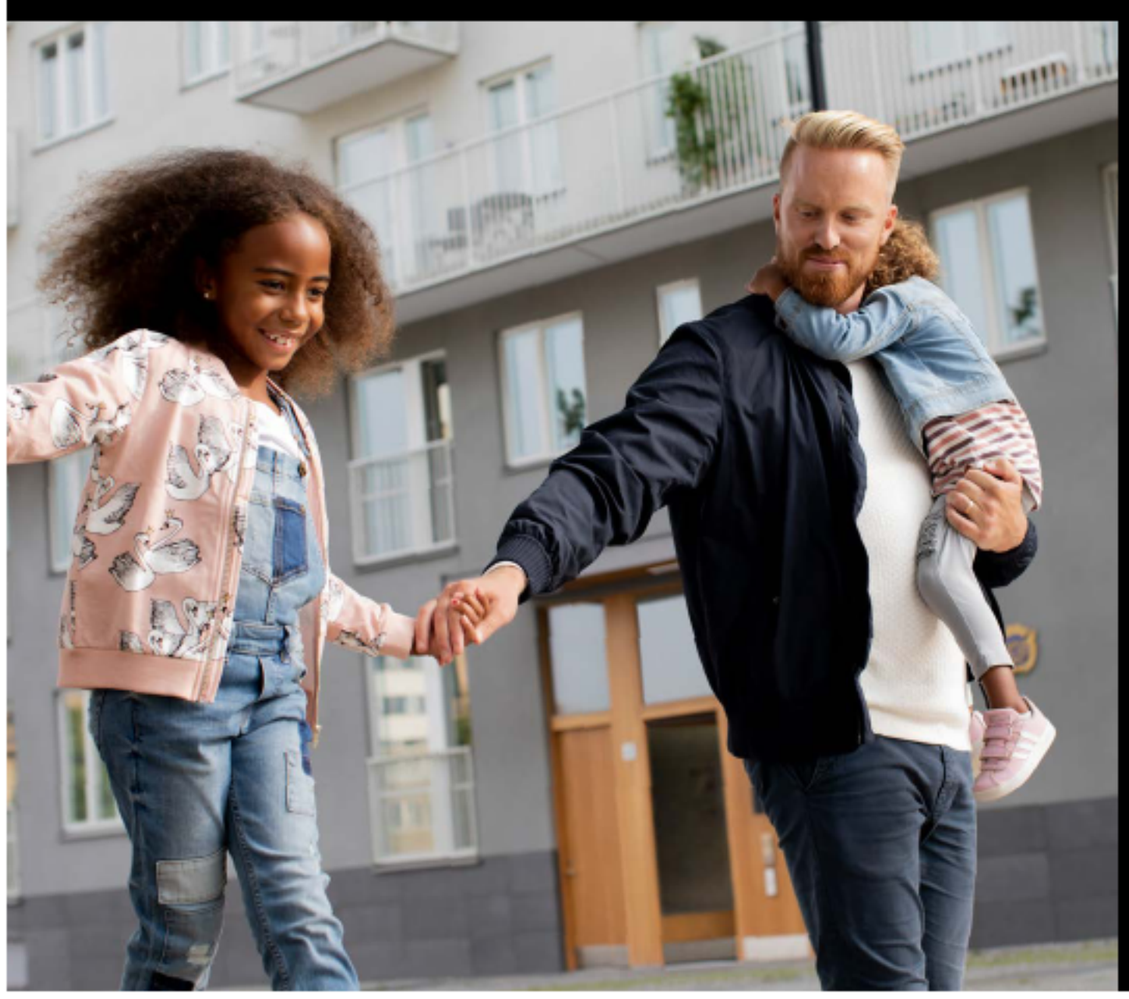
allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

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 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 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. 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 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 säkerställer 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.

TOMTRÄTT

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

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.

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal
Org nr 716408-6568

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 9
- balansräkning 10
- noter 12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är en privat bostadsrättsförening, 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.

2019 i sammandrag:
Året som gått har följt planen i stora drag. Styrelsen har haft ett hektiskt år med hög arbetsbelastning, och förutom många andra åtgärder; har fokus varit att äntligen få vår OVK godkänd.

Vi har haft ett fortsatt gynnsamt ränteläge, minimalt med skadegörelse och medlemmar som ställer upp ger oss ett bra läge ekonomiskt. Vi i styrelsen är tacksam för medlemmarnas engagemang!

Minskad skuldsättning
Styrelsen har under några år fokuserat på att sänka föreningens finansiella kostnader och den minskade skuldsättningen gör oss nu betydligt mindre känsliga för ökade räntekostnader. Vi har under 2019 lagt om ett flertal lån och sänkt våra räntekostnader. Lånens förfallotid är också optimerad för att undvika allt för stora överraskningar i framtiden.

Energibesparing/Miljö
Elförbrukning: ett viktigt område, och med kontinuerlig förbättring går det ofta att uppnå god energibesparing i små steg. Vi kan bara påverka vår egen förbrukning, den totala elkostnaden för fastigheten består av tre delar: elhandel, elnät och skatter. Den totala elkostnaden har ökat under 2019. Styrelsen undersöker alternativet att installera elpaneler på taken för att sänka våra kostnader.

Fjärrvärmen: Priset för fjärrvärmen ökat jämfört med tidigare år. Vi har delvis på grund av detta uppdaterat vår undercentral och bytt värmeväxlare.

Föreningens byggnad/er

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

Byggnadsår 1987-88

Föreningens byggnad består av 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.
Till byggnaden och föreningens medlemmar hör också 61 st. parkeringsplatser varav 32 är garageplatser, 16 är under carport och 13 platser är ute i det fria. Dessutom finns sju gästparkeringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 185 kvm.

Lägenhetsfördelning:
4 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. 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. Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Styrelsen tog 2019 beslutet att anlita en konsult för att få hjälp att uppdatera befintlig underhållsplan. Då fastigheten nu är över 30 år; känns det som en extern bedömning av våra framtida underhållsbehov behöver genomlysas av en professionell byggnadsingenjör. Detta arbete kommer att genomföras under mars månad 2020.

Fastighetsförvaltning

MO Brf Konsult AB har varit föreningens förvaltare under 2019 och skött förutom hyror mm. även föreningens kund- och leverantörsreskontra. Från och med 1:a januari 2020 har HSB Mölndal tagit över ansvaret för förvaltningen av vår förening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Kommunikation
Information från styrelsen delges via anslag i trapphusen samt på vår hemsida:
www.lille-borjes.org alt www.lilleborjes.org
Expeditionen har varit öppen första helgfria måndag i varje månad från klockan 18:00 till klockan 18:30. Alla medlemmar har som tidigare möjlighet att kommunicera via e-post till styrelsen: lilleborjes@gmail.com
Det går också att lägga ett meddelande i den gröna brevlåda som finns i entrén utanför styrelserummet. Telefonlista till styrelsens medlemmar finns också tillgänglig i den elektroniska informationstavlan som finns i entréerna.

Större åtgärder som genomförts:

· Byte av ekonomisk förvaltare till HSB Mölndal.
· OVK slutförd och godkänd.
· Byte av undercentral dvs. värmeväxlare med tillhörande pumpar och shuntgrupper.
· Rabatten utanför tvättstugan färdigställd.
· Två nya tvättmaskiner beställda och installerade.
· Brytskydd installerade på källardörrar efter nytt inbrottsförsök.
· Ny rabatt vid cykelhuset på baksidan påbörjad.
· Hestia har utfört storstädning i källargångarna.
· Ny gymutrustning beställd och delvis installerad t.ex. nytt löpband.
· Ett antal större åtgärder i trädgården beställda, arbetet skall påbörjas i februari 2020

Budget 2020

Brf. Lille-Börjes ekonomi är fortsatt stabil. Vi har lagt en budget för 2020 med ett resultat på 386 998 kronor. I budgeten ingår en planerad avsättning till yttre fond om 650 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 700 000 kr.

Större åtgärder som planerats:

· Byte av termostatventiler i alla lägenheter (garantiåtgärd utan kostnad).
· Färdigställa belysning vid gång från parkeringen.
· Om- och nyläggning av vissa grönytor på fastighetens fram- och baksida.
· Uppdaterad underhållsplan och investeringsprognos för framtiden.
· Styrelsen hade tidigare planer på att anlita en projektledare som kan utreda förutsättningar och kostnader för ett framtida fönsterbyte samt renovering av plåtytor på fasaden. Vi avvaktar nu resultatet av besiktningen i samband med nyuppdaterad underhållsplan.
· Vi har under 2019 fått preliminära uppgifter om vad installation av solpaneler på vårt tak skulle kunna innebära. Under 2020 hoppas vi få detaljerade uppgifter som vi kan presentera för våra medlemmar.
· Belysning för SMS-parkeringsskylten skall sättas upp.

Återvinning/sopsortering
Styrelsen har tidigare drivit ett projekt med syftet att få till stånd sopsortering och återvinning inom vår fastighet. Förutom det rent miljömässiga målet så såg vi också möjligheten till sänkta sophanteringskostnader. Tyvärr fanns då inte tekniska förutsättningar för detta. Styrelsen har under 2019 fortsatt detta arbete.

Övrigt
Styrelsearbetet drivs som tidigare efter agendan med löpande föreningsfrågor, prioriteringar och sätta fokus på utvalda områden. Vår ambition är att fortsätta leverera en kostnadseffektiv förvaltning.
Styrelsearbete i en bostadsrättsförening är emellertid inte bara förvaltning. Det handlar också om att utveckla och skapa mervärden. Vi fäster därför stort avseende vid förnyelse och utveckling. Vi tackar för bra samarbete och ser fram emot ett spännande 2020!

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2019-06-26.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 85 (86) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	57
Samägare	27
HSB Mölndal	1

Under året har 5 st lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1 182 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2020) 473 kr.

Nyhets/-informationsbrev
Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Övrig information anslås på föreningens anslagstavlor.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Lille-Börjes 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

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-06-26 bestått av:

Mikael Bengtsson	Ledamot	Ordförande
Lars Hansby	Ledamot	Vice ordförande/ Kassör
Aina Granath	Ledamot	
William Petersson	Ledamot	HSB Mölndal
Inga-Lisa Persson	Suppleant	
Ralf Edwardsson	Suppleant	

Styrelse

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Aina Granath och Lars Hansby samt suppleanterna Inga-Lisa Persson och Ralf Edwardsson.

Föreningens firma tecknas av Mikael Bengtsson, Lars Hansby samt Aina Granath, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 118 250 kronor, exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom mail, brev eller enkelt meddelande i den gröna brevlåda som finns i entrén utanför styrelserummet. Alternativt kan expeditionen besökas. Den är öppen första måndagen i varje månad mellan klockan 18:00 och 18:30.

Revisorer
Revisorer har varit Leif Hedling och suppleant har varit Jonas Höwing, vald av föreningen samt Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Mikael Bengtsson med Lars Hansby som suppleant..

Valberedning
Valberedning har varit Erik Bergöö , vald av föreningsstämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Avgifterna för 2020 är oförändrade.
Årsavgift 2019: 722,10 kr per kvm/ exkl.tv-avgift.

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh och blir totalt 78 489 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2020

Budgeten för 2020 visar på ett resultat på 386 998 kronor. I budgeten ingår en planerad avsättning till yttre fond om 650 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 700 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	3 957 929	4 038 159	4 037 106	4 155 406	4 149 507
Resultat efter finansiella poster	kr	604 597	435 018	829 917	745 662	560 087
Kassalikviditet	%	756	620	610	404	411
Soliditet	%	43,8	42,4	41,5	39,7	38,6
Fond för yttre underhåll	kr	2 350 066	2 597 513	2 606 458	2 699 317	2 895 774
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	722,1	736,7	736,7	759,6	759,6
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 927,0	5 017,9	5 103,0	5 188,1	5 273,3
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,2	1,9	2,1	2,6
Fastighetens belåningsgrad	%	31,5	40,9	41,6	42,3	46,5
Taxeringsvärde	tkr	81 000	63 600	63 600	63 600	58 800

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

allabrf.se

Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	4 796 001	1 426 560	2 606 458	9 544 737	829 917
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-608 945	608 945	
Balansering av föregående års resultat				829 917	-829 917
Årets resultat					435 018
Eget kapital 2018-12-31	4 796 001	1 426 560	2 597 513	10 383 599	435 018
Reservering till yttre fond, enligt beslut av stämman 2018			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av stämman 2018			-736 318	736 318	
Reservering till yttre fond 2019			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av yttre fond 2019			-711 129	711 129	
Balansering av föregående års resultat				435 018	-435 018
Årets resultat					604 597
Eget kapital 2019-12-31	4 796 001	1 426 560	2 350 066	11 066 064	604 597

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	11 066 064
Årets vinst	604 597
Återstår till föreningsstämmans förfogande	11 670 661

Styrelsen föreslår följande disposition

I ny räkning överföres	11 670 661
	11 670 661

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 957 929	4 038 159
Övriga intäkter	3	155 175	38 904
Summa rörelseintäkter		4 113 104	4 077 063
Rörelsekostnader			
Underhåll		-711 129	-736 318
Driftskostnader	4	-1 803 540	-1 945 682
Personalkostnader	5	-184 453	-141 696
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-509 150	-512 512
Summa rörelsekostnader		-3 208 272	-3 336 208
Resultat före finansiella poster		904 832	740 855
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 235	-305 837
Summa finansiella poster		-300 235	-305 837
Resultat efter finansiella poster		604 597	435 018
Årets vinst		604 597	435 018

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 865 343	39 374 493
Summa anläggningstillgångar		38 865 343	39 374 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 190
Övriga kortfristiga fordringar	8	239 866	4 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 404	23 324
		324 270	29 289
Kassa och bank		7 077 488	6 934 243
Summa omsättningstillgångar		7 401 758	6 963 532
Summa tillgångar		46 267 101	46 338 025

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		6 222 561	6 222 561
Fond för yttre underhåll		2 350 066	2 597 513
		8 572 627	8 820 074
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		11 066 064	10 383 599
Årets vinst		604 597	435 018
		11 670 661	10 818 617
Summa eget kapital		20 243 288	19 638 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 044 930	25 576 310
Summa långfristiga skulder		25 044 930	25 576 310
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	501 380	441 380
Leverantörsskulder		59 160	314 956
Skatteskulder		3 240	7 212
Övriga kortfristiga skulder		4 246	4 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	410 857	355 230
Summa kortfristiga skulder		978 883	1 123 024
Summa eget kapital och skulder	12	46 267 101	46 338 025

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella 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.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	94 år
Garageportar	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

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.

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.

allabrf.se

Nyckeltalsdefinitioner
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 744 014	3 820 041
Hyresintäkter garage och p-platser	178 348	182 550
Kabel-tv	35 567	35 568
Summa	3 957 929	4 038 159

Not 3 Hyresintäkter

	2019	2018
Återbäring länsförsäkringar samt parkeringsintäkter	155 175	38 904
Summa	155 175	38 904

allabrf.se

Not 4 Drift

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	17 063	26 253
Försäkring	53 716	37 165
Fastighetsskatt	78 489	76 209
Reparationer	231 974	448 601
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	89 373	101 915
- Uppvärmning	403 396	408 145
- Vatten	176 727	179 989
- Sophämtning	136 308	133 768
Kabeltv	93 304	93 187
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	351 308	269 291
Förvaltningskostnader inkl. arv administrativ förvaltning	90 645	90 906
Medlemsavgift HSB	0	23 100
Studie och fritidsverksamhet	0	13 543
Internet och telekommunikation	13 526	11 443
Övrigt	67 711	32 167
Summa	1 803 540	1 945 682

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden	118 250	113 750
Sociala avgifter	35 703	27 946
Utbetald ersättning för utfört arbete i föreningen	30 500	0
Summa	184 453	141 696

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	230 561	230 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 561	230 561
Ingående ackumulerade avskrivningar	-230 561	-227 199
-Avskrivningar	0	-3 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 561	-230 561
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 559 276	49 559 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 559 276	49 559 276
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 184 783	-9 675 633
Årets avskrivningar	-509 150	-509 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 693 933	-10 184 783
Utgående restvärde enligt plan	38 865 343	39 374 493
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark	33 000 000	20 600 000

allabrf.se

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2019	2018
Avräkningskonto HSB Mölndal	235 658	0
Skattekonto	4 208	4 775
Summa	239 866	4 775

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 076	0
Com Hem	23 328	23 324
Summa	84 404	23 324

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal 2019-12-31 låneavtal	Lånebelopp år 2019
Länsförsäkringar	1,46	2020-03-30	0	6 720 000
SEB	0,74	2024-08-28	30 000	7 690 000
SEB	0,97	2024-06-28	200 000	2 296 349
SEB	1,27	2023-03-28	241 380	3 681 025
SEB	1,28	2022-01-28	0	5 158 936
Totalt			**471 380**	**25 546 310**

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 501 380 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 23 039 410 kr senare än fem år efter balansdagen.

allabrf.se

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	1 623	1 492
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	257 656	281 011
Upplupna revisionsarvoden	18 000	19 000
Fjärrvärme	52 842	53 727
Vatten	44 541	0
Övriga poster	36 195	0
Summa	410 857	355 230

Not 12 Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	41 752 000	41 752 000
	41 752 000	41 752 000

Mölndal 2020-06-14

Mikael Bengtsson

Aina Granath

William Pettersson
William Pettersson

Lars Hansby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Adam Andersson
Auktoriserad revisor

Leif Hedling
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal, org.nr 716408-6568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns* ansvar samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

allabrf.se

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 10 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Adam Andersson
Auktoriserad revisor

Leif Hedling
Förtroendevald revisor