



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Tegen i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tegen 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. Mark tillhörande fastigheten innehas med äganderätt.

Vision

HSB Brf Tegen skall erbjuda ett prisvärt, tryggt och miljöinriktat boende med kvalitet. I Brf Tegen skall skapas goda värden för medlemmarna genom aktiv samverkan.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Rullharven 1 och Pinnharven 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF.

Byggnadsår 1970–71.

Föreningens byggnader består av 477 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt på 246 kvm samt ytterligare 2 lokaler på tillsammans 108 kvm. Till byggnaden hör också 107 garage, 284 parkeringsplatser med el-uttag samt 14 parkeringsplatser utan el som hyrs ut till föreningens medlemmar. Dessutom finns 43 avgiftsbelagda parkeringsplatser för besökande. Byggnaderna är utrustade med kabel-TV nät, bredbandsnät, telefoni samt porttelefon.

Den totala boytan uppgår till 31 147 kvm enligt taxeringsbesked.

Lägenhetsfördelning:

85 st 1 rum och kök
153 st 2 rum och kök
239 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheterna finns en underhållsplan upprättad och som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om investeringar för yttre fastighetsunderhåll. Föreningen jobbar med Planima som leverantör av underhållsplan.

Dom stora åtgärder/underhåll nästkommande 5år är:

Bygge av 5 miljöstationer

Nya Laddstationer

Relining

Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörr med brandklass

Byte porttelefoner inkl. portkodlås

Årlig översyn

Fastighetssköterna genomför numera en regelbunden tillsyn av samtliga lägenheter. Syftet med detta är att kontrollera de delar i lägenheten som föreningen har underhållsansvar för och då även påtala ev. brister på de delar som medlemmen har ansvar för. Vid denna tillsyn kontrolleras även att lägenheterna överensstämmer med bygglovshandlingarna. Tillsyn kommer göras vartannat år för alla lägenheter.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningens fastighetsskötsel sköts i egen regi.

Anställda Fastighetsskötare

Saetran Alexander

Emaro Sandström

Kim Egerbo

Administratör

Saetran Alexander har 50% tjänst.

Organisation

Regelbundna träffar hålls två gånger i månaden mellan de anställda, ordföranden och vice ordföranden eller annan ledamot. På detta sätt har styrelsen god insyn i det dagliga arbetet samtidigt som personalen är insatt i styrelsearbetet.

Medlemsservice och expeditionen sköts i egen regi.

Fastighetsskötsel - Miljö - Energi

Fastighetsskötsel bedrivs där så är möjligt utan miljöfarliga kemikalier för omtanke om medlemmar och personal. Vi har en ständig kontroll på energiförbrukningen. Under året har vi bytt ut alla gamla (gula) torkskåp i samtliga tvättstugor och dragit ner förbrukning från 6kwh till 1,6kwh per skåp.

Samtliga p-platser förutom husvagns- och gårdsparkeringar är utrustade med eluttag. Elektriska motorvärmare är bra för miljö, motor, ekonomi, förare och passagerare. En varm bil ger mindre skadliga utsläpp och betydligt lägre bränsleförbrukning i början av körningen eftersom motorn fungerar bäst när den är varm. Föreningen har sedan tidigare installerat 18 ladd boxar. Projektering pågår för att utöka antalet ladd boxar med ca 46 st för att täcka nuvarande och kommande behov.

Alla medlemmar ges möjlighet att köpa en WC-stol med miljöknapp till självkostnadspris med gratis montering. Den sparar vatten och pengar och skonar miljön.

Sopstation Projekt

Projektet för att anpassa föreningen till nya regler gällande hushållsavfall är påbörjat och det kommer byggas 5st miljöstationer placerade strategisk för att klara kommunens regler, med start i januari 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete fortsätter med att utveckla den större Rullharvsgården bland annat med planering av ytterligare träd.

Vid den senaste inspektionen 2019 konstaterades det att stammarna var i god kondition, men samtidigt att medel måste avsättas för kommande renovering. Styrelsen har bildat en arbetsgrupp som samlar och tar in information från bland annat medlemmar och yrkeskunniga. Då arbetet är tekniskt avancerat och tidskrävande har nu en projektledare anlitats. Då tidigare projektledare har slutat så söker vi nu efter en ny. (pågående arbete)

I början av året så hade vi ett vatten rör utanför Rullharvsgatan 6 som sprack och behövdes åtgärdas omgående.

I november så hade vi ett avloppsrör utanför Pinnharvsgatan 6 som var helt genomtäppt och behövdes åtgärdas omgående.

Då nya regler kring miljörum har kommit så har vi bildat en arbetsgrupp för planering kring bygget för 5 miljöstationer som ska vara på plats under Q1 2024.

Under året har vi besiktat och beslutat att alla takluckor i samtliga uppgångar kommer att bytas ut under Q1 2024.

Arbetet kring fortsatt installation av ladd stolpar pågår för att möta efterfrågan av alla våra medlemmar.

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 3%.

Årsavgift 2023: 768 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1589 kr/lgh samt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 780 373 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 4 396 756 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 8 733 222 kr och lyft från yttre fond med 8 297 738 kr.

MedlemsinformationStadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-24.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-08. I stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt enligt upprättad röstlängd.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 586 (588) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 478, med Mölndals stad som ägare till 24 lägenheter

Samägare 107

HSB Mölndal 1

Under året har 45 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheterna finns friskvårdsrum/gym, 11 tvättstugor och 2 övernattningslägenheter att hyra till medlemmarnas gäster, varav den ena också fungerar som samlingslokal för föreningens olika aktiviteter.

Organisationsanslutning

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

Nyhets/-informationsbrev

Föreningens informationsblad, T-Bladet, har utkommit med 4 planerade utgåvor under året vid behov.

Information om föreningen kan man också ta del av på hemsidan, www.hsb.se/molndal/tegen

<<http://www.hsb.se/molndal/tegen>> eller på den interna informationskanalen, www.hsbportalen.se.

Vid behov av övrig information anslås detta på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i medlemmarnas brevlådor.

Styrelse, revisor 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 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	Giorgios Diamantidis
Vice ordförande	Anna Brunzell
Ledamot	Andreas Matos Axelsson
Ledamot (avgått)	Peter Librell
Ledamot HSB Mölndal	Hans Sahlqvist
Ledamot	Seyed Mehdi Ghadamgahi
Ledamot	Oskar Elmér
Ledamot	Carina Lindqvist
Ledamot	Ella Mozaffari

- I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Librell, Ella Mozaffari och Seyed Mehdi Ghadamgahi.

- Firmatecknare är Giorgios Diamantidis, Andreas Matos Axelsson och Peter Librell två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

- Arvode till styrelsen, internrevisor och valberedning har under året uppgått till 257 400 kr (exkl. ersättning för förlorad arbetsinkomst samt sociala avgifter).

- För styrelsens arbete fanns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens hemsida www.hsb.se/molndal/tegen.

Revisorer

Revisor har varit Erik Persson med Ann-Marie Ebbesson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mölndals fullmäktige är,
Ordinarie: Giorgios Diamantidis, Anna Brunzell, Andreas Matos Axelsson.
Till suppleanter valdes Ella Mozaffari

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jakob Jonsson (sammankallande), Mathilda Svahn-Holmén, och Leif Friberg.

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	336	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	3 215	3 300	4 167	4 424	4 095
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 226	0	0	0	0
Räntekänslighet	4	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	136	0	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	769	753	753	746	678
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	0	0	0	0
Nettoomsättning	26 425 131	25 850 331	25 873 188	25 409 168	23 309 000
Resultat efter finansiella poster	7 198 974	8 335 675	9 356 612	-563 414	-4 536 000
Soliditet (%)	25,8	21,7	14,0	8,7	9,2
Fond för yttre underhåll	9 914 570	8 477 741	267 000	0	0
Fastighetens belåningsgrad	17	17	23	23	23
Taxeringsvärde	591 242 000	591 242 000	562 028 000	562 028 000	562 028 000

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 677 900	8 297 737	12 716 135	8 335 675	31 027 447
Avsättning yttre fond		2 035 088	-2 035 088		0
I anspråkstagande av yttre fond		-418 255	418 255		0
Disposition av föregående års resultat:			8 335 675	-8 335 675	0
Årets resultat				7 198 974	7 198 974
Belopp vid årets utgång	1 677 900	9 914 570	19 434 977	7 198 974	38 226 421

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 434 978
årets vinst	7 198 974
	26 633 952
disponeras så att	
i ny räkning överföres	26 633 952
	26 633 952

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	26 425 131	25 858 331
Övriga rörelseintäkter	3	97 045	87 235
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		26 522 176	25 945 566
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-418 255	-522 481
Driftskostnader	4	-10 249 912	-10 051 812
Övriga externa kostnader		-1 543	-10 500
Personalkostnader	5	-2 289 212	-2 258 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 031 814	-3 632 055
Summa rörelsekostnader		-15 990 736	-16 474 934
Rörelseresultat		10 531 440	9 470 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 448	89 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 471 914	-1 224 755
Summa finansiella poster		-3 332 466	-1 134 957
Resultat efter finansiella poster		7 198 974	8 335 675
Resultat före skatt		7 198 974	8 335 675
Årets resultat		7 198 974	8 335 675

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	131 639 220	134 548 040
Inventarier, verktyg och installationer	7	343 050	466 044
Summa materiella anläggningstillgångar		131 982 271	135 014 085
Summa anläggningstillgångar		131 982 271	135 014 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 815	25 486
Övriga fordringar	8	8 461 236	6 297 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	627 222	571 873
Summa kortfristiga fordringar		9 163 273	6 894 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 811 080	567 564
Summa kassa och bank		6 811 080	567 564
Summa omsättningstillgångar		15 974 353	7 462 387
SUMMA TILLGÅNGAR		147 956 624	142 476 471

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll		9 914 570	8 297 737
Summa bundet eget kapital		11 592 470	9 975 637
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 434 978	12 716 135
Årets resultat		7 198 974	8 335 675
Summa fritt eget kapital		26 633 951	21 051 810
Summa eget kapital		38 226 421	31 027 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	27 431 250	36 430 166
Summa långfristiga skulder		27 431 250	36 430 166
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	73 841 832	66 365 783
Leverantörsskulder		905 175	1 796 376
Skatteskulder		124 454	86 626
Övriga skulder		3 171 363	3 631 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	4 256 129	3 138 089
Summa kortfristiga skulder		82 298 952	75 018 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 956 624	142 476 471

Kassaflödesanalys

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

7 198 974

8 335 675

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 031 814

3 632 055

Betald skatt

172 649

9 986

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****10 403 437****11 977 716****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-49 329

-17 480

Förändring av kortfristiga fordringar

-57 206

-191 628

Förändring av leverantörsskulder

-891 201

411 424

Förändring av kortfristiga skulder

657 419

-13 426

Kassaflöde från den löpande verksamheten**10 063 120****12 166 606****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-1 522 867

-27 005 459

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 522 867****-27 005 459****Årets kassaflöde****8 540 253****-14 838 853****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

6 666 081

21 504 933

Likvida medel vid årets slut**15 206 334****6 666 080**

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt (BFNAR 2023:1)

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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. Fastigheten är uppdelad i komponenter. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, Inre underhåll	120 år
Stammar, Fasad, Fönster, Trapphus	50 år
El, Tak	40 år
Ventilation	25 år
Om- och tillbyggnader	20 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	5-20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och i anspråkstagande till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	23 928 108	23 458 632
Årsavgifter lokaler	223 068	218 700
Hyror garage och parkeringsplatser	1 888 964	1 894 678
Övrigt	384 991	286 321
	26 425 131	25 858 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	22 594
Övriga ersättningar	97 045	64 641
	97 045	87 235

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	200 541	146 282
Reparationer	890 587	1 292 484
Fastighetsskatt	790 730	760 394
El	597 380	692 932
Uppvärmning	2 641 235	2 553 891
Vatten & Sophämtning	1 905 064	1 857 853
Städ	728 281	454 692
Fastighetsförsäkring	264 763	253 130
Kabel Tv, bredband & telefoni	601 020	601 020
Medlemsavgift HSB	149 400	149 400
Förvaltning administration	524 879	513 818
Övriga fastighetskostnader	575 230	391 734
Bankkostnader & pantbrev	4 286	3 385
Övriga driftkostnader	376 516	380 797
	10 249 912	10 051 812

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	
Män	2	
	3	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	1 199 358	1 399 951
Arvoden	257 400	188 370
Sociala avgifter	539 363	410 327
Uttagsskatt	293 092	259 438
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 289 213	2 258 086

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 515 470	176 515 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 515 470	176 515 470
Ingående avskrivningar	-41 967 430	-38 517 743
Årets avskrivningar	-2 908 820	-3 449 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 876 250	-41 967 430
Utgående redovisat värde	131 639 220	134 548 040
Taxeringsvärden byggnader	349 642 000	349 642 000
Taxeringsvärden mark	241 600 000	241 600 000
	591 242 000	591 242 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 3 028 300

Avskrivningar har korrigerats med 360 578 kr i år. Jämförelseåret har ej räknats om.
Övrig förändring av avskrivningarna förklaras av fullt avskrivna komponenter.

Not 7 Inventarier och verktyg

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 356 444	3 356 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 356 444	3 356 444
Ingående avskrivningar	-2 890 400	-2 708 032
Årets avskrivningar	-122 994	-182 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 013 394	-2 890 400
Utgående redovisat värde	343 050	466 044

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 513	159 334
Avräkningskonto HSB	8 395 253	6 098 516
Övrigt	41 470	39 613
8 461 236	6 297 463	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor	150 255	150 255
IF	286 385	264 763
Anticiemex	167 048	156 855
Nomor	23 534	
627 222	571 873	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
HB	4,72	2024-01-02	6 309 882	6 405 972
HB	3,07	2027-06-01	5 820 000	5 940 000
SBAB	4,69	2024-03-08	14 625 000	14 625 000
SBAB	0,89	2024-02-12	9 529 375	9 726 875
HB	2,86	2027-04-30	14 040 750	14 330 250
HB	4,72	2024-01-02	42 800 075	43 451 852
HB	3,70	2027-06-01	8 148 000	8 316 000
			101 273 082	102 795 949

Kortfristig del av långfristig skuld	73 841 832	66 365 783
--------------------------------------	------------	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 92 412 302 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
Upplupna räntor	657 357	51 704
El	61 927	138 353
Fjärrvärme	389 322	382 841
Revision	36 500	32 400
Övriga poster		75 484
Arvoden	225 932	221 225
Arbetsgivaravgifter	70 987	-24 006
Semesterlöner	160 005	131 782
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	2 149 248	2 128 306
Mölndal Stad vatten	332 604	
Mölndal Stad sophämtning	172 247	
	4 256 129	3 138 089

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	133 490 000	133 490 000
	133 490 000	133 490 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	22 784	19 951
	22 784	19 951

Årsredovisningen är signerad digitalt.

Mölndal

Giorgios Diamantidis

Anna Brunzell

Andreas Matos Axelsson

Ella Mozaffari

Hans Sahlqvist

Seyed Mehdi Ghadamgahi

Oskar Elmér

Carina Lindqvist

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

BoRevision AB

Emil Persson
Revisor

Erik Persson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal, org.nr. 752000-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tegen 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. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Tegen 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 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. 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 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 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GIORGIOS DIAMANTIDIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:50:53



ANDREAS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:53:15



HANS SAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:58:18



OSKAR ELMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:16:45



ANNA BRUNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:26:09



SEYEDMEHDI GHADAMGAHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:53:28



ELLA MOZAFFARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:00:34



CARINA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 12:24:08



ERIK PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:35:46



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:05:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:05:26



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:05:24



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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