



ÅRSREDOVISNING 2019



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. 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 omförelse 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.

HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal
Org nr 752000-1426

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 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.

Vision

HSB Brf Tegen skall erbjuda ett prisvärt, tryggt och miljönriktat 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 Länsförsäkringar AB.

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

μ

Fastighetens tekniska status

För fastigheterna har en ny underhållsplan upprättats och ska årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Årlig översyn

Årlig översyn av fastigheterna gjordes i september 2018 av styrelse och personal.

Vartannat år för resp. gård gör fastighetsskötarna en tillsyn i samtliga lägenheter för kontroll av de delar som föreningen har underhållsansvar för.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningens fastighetsskötsel sköts i egen regi.

Anställda Fastighetsskötare

Peder Tjärnlund

Roger pensionerades i juni

Fram till slutet av augusti var Anders och Robin anställda.

Alireza Asaji Provanställd till 28/4 2020 och snöjour

Safarabad Farahani Gholamresa Timanställd Snickeri snöjour

Robin Tjärnlund timanställd Snöjour

Arne Johansson Timanställd snöjour

Administratör

Linda Lindqvist slutade i juli och ersattes 23/9 av Suzanne Peters på 50% fram till 16/1 därefter 75% tjänst.

En fastighetsskötare är anställd på 35 timmar/vecka (87,5 %), och resterande två på heltid.

Administratören på 30 timmar/vecka (75 %) och fr.o.m. 2020/0116.

Under 2019 har våra anställda utfört 206 arbetsorder, varav 40 mot betalning till ett värde av 25 474kr för att åtgärda fel och brister i lägenheterna. Fastighetsskötarna utför arbeten som normalt skulle ha lämnats på entreprenad, t.ex. renovering av barnvagnsrum.

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 sköts i egen regi och styrelseexpeditionen är öppen måndag t.o.m. torsdag 07.30-09.30. Dessutom är expeditionen öppen den första helgfria måndagen i varje månad kl. 16.00-18.00.

W

Fastighetsskötsel - Miljö - Energi

I den utsträckning det är möjligt bedrivs fastighetsskötseln utan miljöfarliga kemikalier. Vi har en ständig kontroll på energiförbrukningen. Allt underhåll planeras och utförs på bästa sätt ur miljösynpunkt. En miljövänlig hetvattenmaskin har inköpts för ogräsbekämpning. Den går även att använda till rengöring av olika ytor, t.ex. garageportar.

En miljöstation för kompostering och återanvändning av grönt avfall har iordningställts vid Rullharvsgatan-Lantbruksgatan där Mölndal stad tidigare hade sin återvinningsstation.

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. Dessutom ger en varm bil is- och isfria rutor samt högre komfort.

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

Möjligheten att slänga grovsopor i föreningens soprum har upphört. Istället kan bilburna medlemmar hämta ett kort på expeditionen som gäller för 6 besök per år till återvinningscentralen i Kikås. Man kan också utnyttja kommunens återvinningsstation på Lantbruksgatan, dock inte för grovsopor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Renoveringen av fasad- och fönster har pågått sedan våren 2017 blev klar och slutbesiktades 14/6 2019 enligt aktuell tidplan. Byggmöten har ägde rum var tredje vecka och där deltog ordföranden, vice ordförande, annan ledamot och två från personalen. Löpande information lämnas till medlemmarna genom medlemstidningen. Vi i Tegen och på HSB Portalen.

Efter omfattande vattenläckor på Rullharvsgatan 6 och Släpharvsgatan 5 inleddes dränering av stammar och brunnar på Rullharvsgatan 6. Under tiden monterades pumpar på Pinnharvsgatan 5. Arbetena på Rullharvsgatan 5 slutbesiktades 15/10 utan anmärkning. 7/10 inleddes arbetet med dränering av Pinnharvsgatan 5 som beräknas vara klara under februari 2020.

Fastighetsskötarna har efter att fasad och fönsterrenovering slutförts börjat iordningställa vissa rabatter och mark runt dessa hus.

Under hösten startades planeringen för att iordningställa rabatter och plantera nya träd efter Fasad och fönsterrenovering. Medlemmarna har lämnat i förslag och det finns önskemål om mer blommande träd (Japansk körsbär), fruktträd, bärbuskar och vintergröna växter

Stammarna i föreningen är av plast och i bra kondition, men medel måste avsättas för kommande framtida stamrenovering. Styrelsen har beslutat att förlänga livstiden genom att spola befintliga . Under 2018 har stammarna spolats på gården Rullharven och är det dags för gården Pinnharven. Efter det är det dags filmning av stammar för att finna en bra lösning på rätt nivå för att säkerställa driften.

Träden på gårdarna undersöktes under våren och det konstaterades att svampangreppen har spritt sig och under hösten genomfördes avverkning av 16st sjuka lönnar och 6 björkar som stod för nära trottoarer eller hus.

Föreningens enda hiss på Släpharvsgatan 3 har genomgått en omfattande renovering.

Fastighetsskötarna genomför numera en regelbunden tillsyn av samtliga lägenheter. Syftet är att kontrollera de delar i lägenheten som föreningen har underhållsansvar för och då påtala ev. brister på de delar som medlemmen har ansvar för. Till detta kommer en kontroll av att lägenheterna överensstämmer med bygglovshandlingarna. Denna tillsyn sker vartannat år.

Avsättning till inre fond har slopats fr.o.m. 2017 enligt beslut på årsstämman i maj 2016.

Enligt de nya stadgarna får bostadsrättsföreningen ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år baserat på de kalendermånader som lägenheten är upplåten. Styrelsen har beslutat en avgift på 10 % av prisbeloppet per år.

20/11 hölls ett välbesökt medlemmöte med anledning av den planerade avgiftshöjningen på 10% med start Januari 2020. Beskedet mottogs med förståelse med tanke på de genomförda renoveringarna och den genomförda och kommande dräneringar av källarhusen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 höjdes med 10%

Årsavgift 2019: 678 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 677 109 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 116 711 kr, i detta resultat ingår planerat avlyft om 8 687 774 kr och reservering till yttre fond med 6 000 000 kr.

<u>Energiförbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Värme	3773 MWh	3648 MWh	3 641 MWh
El	385341kWh	392254 kWh	382 128 kWh
Vatten	34781 m3	33664 m3	34 864 m3

MEMLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-16. I stämman deltog 80 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 577 (610) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 471, med Mölndals stad som ägare till 24 lägenheter

Samägare 105

HSB Mölndal 1

Under året har 54 lägenheter överlåtit, tillkommande medlemmar har varit 63 stycken och avgående medlemmar har varit 66 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 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 10 utgåvor under året.

Information om föreningen kan man 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.

M

Styrelse

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	JanErik Pederstorp
Vice ordförande	Kjell Carlsson
Ledamot, sekreterare	Anna Månsson
Ledamot, ekonomiansvarig	Hans Berthier
Ledamot	Giorgios Diamantidis
Ledamot	Dillip Barai
Ledamot HSB Mölndal	Hans Sahlqvist
Suppleant (slutat på egen begäran 30/8 2019)	Pontus Edvardsson
Suppleant	Ann-Chalott Andersson
Suppleant	Alice Kileby
Suppleant	Mikael Riltoft

- I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Hans Berthier, Kjell Carlsson och Dillip Barai

- Firmatecknare är JanErik Pederstorp, Kjell Carlsson, Hans Berthier, Susanne Peters och Peder Tjärnlund två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

- Arvode till styrelsen, internrevisor och valberedning har under året uppgått till 209 250 kr (exkl. sociala avgifter).

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB

- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens hemsida www.hsb.se/molndal/tegen
<<http://www.hsb.se/molndal/tegen>>.

Revisorer

Revisor har varit Britt Hofmann med Åsa Hedengren som suppleant, valda av föreningen samt Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mölndals fullmäktige är, ordinarie: Dilip Barai, Giorgios Diamantidis och Jan Erik Pederstorp, till suppleanter valdes Hans Berthier, Mikael Riltoft och Ann-Chalott Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna-Marie Kölgran (sammanställande), Jakob Jonsson, Monica

Samuelsson och Carina Lindström.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvariga har varit styrelsen.

T- Bladet skrevs efter det konstituerande styrelsemötet av Linda och när hon slutade övertogs detta arbete JanErik och Suzanne och T-Bladet fick det nya namnet "Vi i Tegen".

Medlemsaktiviteter

Styrelsen har beslutat att två aktiviteter skall anordnas: Revybesök i februari (självfinansierat) och julfest i december.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	23 309	22 740	22 128	20 139	19 123
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 536	7 703	-14 014	4 046	3 660
Kassalikviditet	%	48	17	81	119	124
Soliditet	%	9,2	15,7	16,2	41,4	33,6
Fond för yttre underhåll	tkr	0	3 639	3 415	18 952	16 084
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	677,9	658,3	638,6	620,4	590,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 095,0	2 721,9	1 292,9	833,7	1 030,0
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	0,9	0,5	1,7	2,6
Fastighetens belåningsgrad	%	22,7	21,2	10,1	6,5	8,8
Taxeringsvärde	tkr	562 028	400 653	400 653	400 653	362 963
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	1 677 900	3 639 480	5 414 114	7 703 437
Reservering till yttre fond		267 000	-267 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-3 906 480	3 906 480	
Balansering av föregående års resultat			7 703 437	-7 703 437
Årets resultat				<u>-4 536 357</u>
Eget kapital 2019-12-31	<u>1 677 900</u>	<u>0</u>	<u>16 757 031</u>	<u>-4 536 357</u>

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	16 757 030
Årets resultat	-4 536 357
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>12 220 673</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överföres	12 220 673
	<hr/>
	<u>12 220 673</u>

pk

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	23 309 234	22 739 592
Övriga rörelseintäkter	3	329 105	432 416
Summa rörelseintäkter		<u>23 638 339</u>	<u>23 172 008</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-8 520 506	-42 575
Driftskostnader	4	-11 344 546	-10 193 118
Personalkostnader	5	-3 042 459	-2 856 418
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-3 760 135	-1 614 226
Summa rörelsekostnader		<u>-26 667 646</u>	<u>-14 706 337</u>
Rörelseresultat		-3 029 307	8 465 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 627	14 222
Räntekostnader		-1 512 677	-776 456
Summa finansiella poster		<u>-1 507 050</u>	<u>-762 234</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 536 357</u>	<u>7 703 437</u>
Årets resultat		<u>-4 536 357</u>	<u>7 703 437</u>

Handwritten mark

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	144 629 656	114 463 445
Inventarier	7	1 073 907	672 222
		<hr/>	<hr/>
		145 703 563	115 135 667
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		145 703 563	115 135 667
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	4 491 508	2 017 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	413 590	358 761
		<hr/>	<hr/>
		4 905 098	2 376 732
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		10 399	10 364
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		247 342	163 982
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		5 162 839	2 551 078
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		150 866 402	117 686 745

JK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll		0	3 639 480
		<u>1 677 900</u>	<u>5 317 380</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		16 757 030	5 414 114
Årets resultat		-4 536 357	7 703 437
		<u>12 220 673</u>	<u>13 117 551</u>
Summa eget kapital		<u>13 898 573</u>	<u>18 434 931</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	126 214 000	84 306 000
Summa långfristiga skulder		<u>126 214 000</u>	<u>84 306 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	1 332 000	472 000
Leverantörsskulder		1 183 397	6 870 190
Skatteskulder		28 458	45 459
Övriga skulder		4 355 070	4 980 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 854 904	2 577 867
Summa kortfristiga skulder		<u>10 753 829</u>	<u>14 945 814</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>150 866 402</u>	<u>117 686 745</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	21 114 430	20 503 669
Hysesintäkter, lokaler	196 848	196 848
Hysesintäkter, garage och P-platser	1 788 591	1 859 538
Övriga hyresintäkter	209 365	179 537
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>23 309 234</u>	<u>22 739 592</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Försäkringsersättning	248 599	377 128
Övriga ersättningar	80 506	55 288
	<hr/>	<hr/>
Summa	329 105	432 416

Not 4 Drift

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förbrukningsmateriel	138 306	101 653
Reparationer	2 286 620	1 907 157
Fastighetskatt/avgift	677 109	654 279
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	467 101	478 118
-Uppvärmning, fastighet	2 542 849	2 784 959
-Vatten & sophämtning	1 525 685	1 478 569
Städ	289 560	297 302
Fastighetsförsäkring	282 614	254 183
Kabel-TV, bredband och telefoni	785 232	724 529
Medlemsavgift HSB	0	149 400
Förvaltning administration	502 740	463 372
Övriga fastighetskostnader	786 683	533 671
Bankkostnader och pantbrev	573 769	3 527

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga driftkostnader	486 279	362 400
Summa	11 344 547	10 193 119

Not 5 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löner	1 740 678	1 621 931
Arvoden	209 250	191 610
Sociala avgifter	596 933	592 709
Uttagsskatt	418 224	364 316
Övrigt	77 374	85 853
Summa	3 042 459	2 856 419

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 400 950	75 400 950
Inköp/Aktiveringar	104 585 565	0
Utrangering fasad & fönster	-3 780 813	0
Pågående projekt	0	70 968 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 205 702	146 369 430
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 905 985	-30 543 046
Årets avskrivningar	-3 450 874	-1 362 939
Försäljning och utrangering	3 780 813	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 576 046	-31 905 985
Utgående restvärde enligt plan	144 629 656	114 463 445
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 028 300	3 028 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	305 299 000	245 053 000
Taxeringsvärde mark	256 729 000	155 600 000
	562 028 000	400 653 000

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	304 000 000	244 000 000
Lokaler	1 299 000	1 053 000
	<hr/>	<hr/>
	305 299 000	245 053 000

Not 7 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 617 730	2 386 480
-Inköp	710 945	231 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 328 675	2 617 730
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 945 508	-1 694 220
-Avskrivningar	-309 261	-251 288
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 254 769	-1 945 508
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 073 906</u>	<u>672 222</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skattekonto	162 217	37 876
Avräkningskonto HSB	4 311 736	1 971 329
Övrigt	17 555	8 766
	<hr/>	<hr/>
Summa	4 491 508	2 017 971

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	313 793	282 197
Bredband	59 875	59 875
Kabel tv	16 972	16 689
Övrigt	22 950	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	413 590	358 761

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering under året	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,03	2020-03-16	232 000	22 786 000
SBAB	1,28	2020-12-09	0	15 000 000
SBAB	1,29	2020-12-09	170 000	16 702 500
SBAB	1,47	2022-06-08	150 000	14 775 000
SBAB	1,39	2021-11-10	150 000	14 812 500
SBAB	1,17	2021-01-12	300 000	14 700 000
SBAB	1,44	2023-03-08	225 000	14 775 000
SBAB	1,31	2022-03-08	75 000	9 925 000
SBAB	0,87	2022-08-09	30 000	4 070 000
Totalt			1 332 000	127 546 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 1 332 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 120 886 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

mm

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	149 148	125 671
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 834 909	1 682 700
Upplupna revisionsarvoden	23 000	32 100
Upplupna sociala avgifter & löneskatt	59 427	38 669
Upplupna semesterlöner	154 520	202 276
Upplupen fjärrvärme	342 442	374 478
Upplupen el	45 503	43 724
Arvode	57 950	0
Övriga poster	1 188 005	78 249
Summa	<u>3 854 904</u>	<u>2 577 867</u>

Not 12 Ställda säkerheter

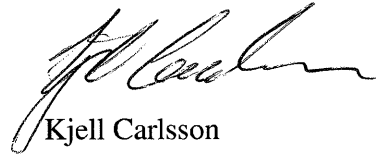
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	128 490 000	99 954 000
	<u>128 490 000</u>	<u>99 954 000</u>

Not 14 Eventualförpliktelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastigo	28 933	34 206

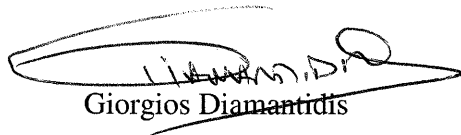
Mölndal 2020-04-20


Jan Erik Pederstorp


Kjell Carlsson


Anna Månsson

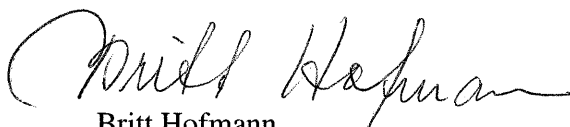

Hans Berthier


Giorgios Diamantidis

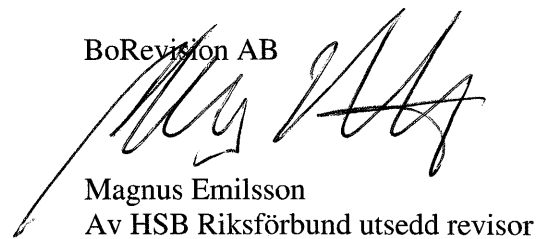

Dilip Barai

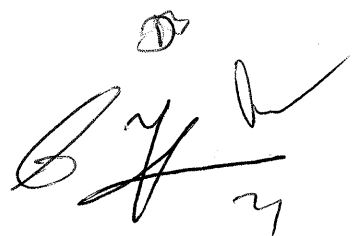

Hans Sahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29.


Britt Hofmann
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB


Magnus Emilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 BRF Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

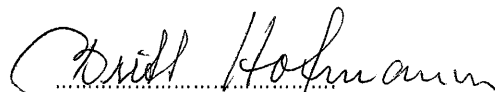
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

Mölndal den 29/4 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Britt Hofmann
Av föreningen vald revisor