



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. 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.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även 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.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Vision

HSB Brf Tegen skall erbjuda ett prisvärt, tryggt och miljöriktat 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 ska uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Föreningen kommer under 2021 att byta leverantör av denna tjänst från Rotpartner till Sustend.

Årlig översyn

Fastighetsskötaren 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 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.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.
Föreningens fastighetsskötsel sköts i egen regi.

Anställda Fastighetsskötare

Peder Tjärnlund
Mats Linger
Saetran Alexander
Emeline Sandström
Safarabad Farahani Gholamresa timanställd snickeri snöjour

Administratör

Suzanne Peters har 75% tjänst.

Under 2020 har våra anställda utfört 4 arbetsorder, varav 4 mot betalning till ett värde av 1 000 kr för att åtgärda fel och brister i lägenheterna. Fastighetsskötarna utför arbeten som normalt skulle ha lämnats på entreprenad, t.ex. renovering av barnvagnsrum och golvlister.

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 har varit öppen under varierande tider under det gångna året på grund av Covid-19.

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 finns vid Rullharvsgatan-Lantbruksgatan.

Samtliga p-platser förutom husvagns- och gårdsparkeringar är utrustade med eluttag. Elektriska motorvärmare är bra för miljö, 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 imfria 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 sedan tidigare. 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 räkenskapsåret

Under 2019 inleddes dräneringsarbeten i föreningen på grund av omfattande vattenläckor. Arbetet fortsatte under 2020 på Rullharvsgatan 4 samt att tidigare påbörjat arbete på Rullharvsgatan 5 slutfördes.

Fastighetsskötarna har efter att fasad och fönsterrenovering slutförts börjat iordningställa vissa rabatter och mark runt dessa hus. Under hösten 2019 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. Arbeta med detta har pågått under 2020.

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 under 2020 har stickprovis spolning gjorts på gården Pinnharven. Efter det har filmning av stammar gjorts för att finna en bra lösning på rätt nivå för att säkerställa driften.

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.

Föreningen har installerat 18 elbilsaddstolpar. I trapphus och på gårdar har alla lampor bytts ut till energieffektiva LED lampor.

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 höjdes med 1%

Årsavgift 2020: 746 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erlaggs med 1429 kr/lgh samt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 701 913 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 1 555 200 kr, i detta resultat ingår planerat avlyft om 8 687 774 kr och reservering till yttre fond med 6 000 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-24. I stämman deltog 89 röstberättigade medlemmar varav 25 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 592 (577) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 477, med Mölndals stad som ägare till 24 lägenheter

Samägare 114

HSB Mölndal 1

Under året har 51 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 65 stycken och avflyttade medlemmar har varit 55 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 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.

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 2020-06-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	Giorgios Diamantidis
Vice ordförande	Kjell Carlsson
Ledamot, sekreterare, avgick jan 2021	Anna Månsson
Ledamot, ny sek. jan 2021	Jonathan Hansson
Ledamot, ekonomiansvarig	Hans Berthier
Ledamot	Jonas Fridolph
Ledamot	Peter Librell
Ledamot HSB Mölndal	Hans Sahlqvist
Suppleant	Anne-Chalotte Andersson
Suppleant	Lisa Carlsson

Suppleant

Jörgen Lönnquist

Suppleant

Jakob Jonsson

- I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Kjell Carlsson och Giorgios Diamantidis.

- Firmatecknare är Giorgios Dimantidis, Kjell Carlsson, Hans Berthier och Peter Librell två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

- Arvode till styrelsen samt ersättning för förlorad arbetsinkomst, internrevisor och valberedning har under året uppgått till 328 175 kr (exkl. sociala avgifter).

- För styrelsens arbete fanns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB för 2020. Från 2021 är försäkringsbolaget ändrat till IF.

- 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: Giorgios Diamantidis Kjell Carlsson och Jonas Fridolf, till suppleanter valdes Anne-Charlotte Andersson, Lisa Carlsson och Jakob Jonsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carina Lindström (sammankallande), Anne-Marie Ebbesson och Leif Friberg.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvariga har varit styrelsen.

Vi i Tegen skrivs efter det konstituerande styrelsemötet av Lisa Carlsson, Peter Librell och Suzanne på expeditionen.

Medlemsaktiviteter

Några medlemsaktiviteter har inte hållits under det gångna året på grund av Covid- 19.

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	25 409 168	23 309 000	22 740 000	22 128 000	20 139 000
Resultat efter finansiella poster	-563 414	-4 536 000	7 703 000	-14 014 000	4 046 000
Soliditet (%)	8,7	9,2	15,7	16,2	41,4
Kassalikviditet (%)	8,8	48,0	17,0	81,0	119,0
Fond för yttre underhåll	0	0	3 639 000	3 415 000	18 952 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	746	678	658	639	620
Lån per kvm bostadsyta	4 424	4 095	7 222	1 293	834
Genomsnittlig skuldränta	1	1	1	0	2
Fastighetens belåningsgrad	23	23	21	10	6
Taxeringsvärde	562 028 000	562 028 000	400 653 000	400 653 000	400 653 000

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 677 900	0	16 757 031	-4 536 357	13 898 574
Avsättning yttre fond		267 000	-267 000		0
I anspråkstagande av yttre fond		-267 000	267 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 536 357	4 536 357	0
Årets resultat				-563 414	-563 414
Belopp vid årets utgång	1 677 900	0	12 220 674	-563 414	13 335 160

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 220 674
årets förlust	-563 414
	11 657 260

disponeras så att i ny räkning överföres	11 657 260
	11 657 260

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	25 412 318	23 309 234
Övriga rörelseintäkter	3	69 331	329 105
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		25 481 649	23 638 339
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-7 605 909	-8 520 506
Driftskostnader	4	-9 856 941	-11 344 546
Personalkostnader	5	-3 199 376	-3 042 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 713 182	-3 760 135
Summa rörelsekostnader		-24 375 408	-26 667 646
Rörelseresultat		1 106 241	-3 029 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 474	5 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 672 129	-1 512 677
Summa finansiella poster		-1 669 655	-1 507 050
Resultat efter finansiella poster		-563 414	-4 536 357
Resultat före skatt		-563 414	-4 536 357
Årets resultat		-563 414	-4 536 357

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	141 455 012	144 629 656
Inventarier, verktyg och installationer	7	853 906	1 073 906
Summa materiella anläggningstillgångar		142 308 918	145 703 562
Summa anläggningstillgångar		142 308 918	145 703 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 666	5 607
Övriga fordringar	8	10 330 636	4 485 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	398 054	413 590
Summa kortfristiga fordringar		10 731 356	4 905 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		303 909	257 742
Summa kassa och bank		303 909	257 742
Summa omsättningstillgångar		11 035 265	5 162 839
SUMMA TILLGÅNGAR		153 344 183	150 866 401

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		1 677 900	1 677 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 220 674	16 757 030
Årets resultat		-563 414	-4 536 357
Summa fritt eget kapital		11 657 260	12 220 673
Summa eget kapital		13 335 160	13 898 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	42 725 000	126 214 000
Summa långfristiga skulder		42 725 000	126 214 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	88 852 000	1 332 000
Leverantörsskulder		1 268 890	1 183 397
Skatteskulder		47 023	28 458
Övriga skulder		4 083 028	4 396 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 033 082	3 813 684
Summa kortfristiga skulder		97 284 023	10 753 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 344 183	150 866 401

Noter

Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 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.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	23 226 504	21 114 430
Hyror lokaler	216 528	196 848
Hyror garage och parkeringsplatser	1 762 541	1 788 591
Övrigt	206 745	209 365
	25 412 318	23 309 234

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	248 599
Övriga ersättningar	69 331	80 506
	69 331	329 105

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	255 446	138 306
Reparationer	1 054 148	2 286 620
Fastighetsskatt	701 913	677 109
El	411 808	467 101
Uppvärmning	2 458 498	2 542 849
Vatten & Sophämtning	1 531 542	1 525 685
Städ	276 705	289 560
Fastighetsförsäkring	313 793	282 614
Kabel Tv, bredband & telefoni	686 522	785 232
Medlemsavgift HSB	149 400	0
Förvaltning administration	521 700	502 740
Övriga fastighetskostnader	893 717	786 683
Bankkostnader & pantbrev	4 594	573 768
Övriga driftkostnader	597 155	486 279
	9 856 941	11 344 546

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	2 081 439	1 818 052
Arvoden	220 398	209 250
Sociala avgifter	516 919	596 933
Uttagsskatt	380 620	418 224
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 199 376	3 042 459

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 205 702	75 400 950
Inköp	290 768	104 585 565
Försäljningar/utrangeringar		-3 780 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 496 470	176 205 702
Ingående avskrivningar	-31 576 046	-31 905 985
Försäljningar/utrangeringar		3 780 813
Årets avskrivningar	-3 465 412	-3 450 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 041 458	-31 576 046
Utgående redovisat värde	141 455 012	144 629 656
Taxeringsvärden byggnader	305 299 000	305 299 000
Taxeringsvärden mark	256 729 000	256 729 000
	562 028 000	562 028 000

Not 7 Inventarier och verktyg

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 328 675	2 617 730
Inköp	27 769	710 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 356 444	3 328 675
Ingående avskrivningar	-2 254 769	-1 945 508
Årets avskrivningar	-247 770	-309 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 502 539	-2 254 769
Utgående redovisat värde	853 905	1 073 906

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	59 892	162 217
Avräkningskonto HSB	10 267 810	4 311 736
Övrigt	5 600	17 555
	10 333 302	4 491 508

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor	150 255	59 875
IF	247 799	313 793
Com hem		16 972
Övrigt		22 950
	398 054	413 590

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,53	2021-01-18	22 612 000	22 786 000
SBAB	0,52	2021-01-11	15 000 000	15 000 000
SBAB	0,52	2021-01-11	16 617 500	16 702 500
SBAB	1,47	2022-06-08	14 625 000	14 775 000
SBAB	1,39	2021-11-10	14 662 500	14 812 500
SBAB	1,17	2021-01-12	14 550 000	14 700 000
SBAB	1,44	2023-03-08	14 625 000	14 775 000
SBAB	1,31	2022-03-08	9 875 000	9 925 000
SBAB	0,87	2022-08-09	4 010 000	4 070 000
SBAB	0,53	2021-01-18	5 000 000	0
			131 577 000	127 546 000
Kortfristig del av långfristig skuld			88 852 000	1 332 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 126 732 000 kr

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	122 253	149 148
El	35 738	45 503
Fjärrvärme	347 872	342 442
Revision	25 100	23 000
Övriga poster	45 206	1 188 005
Arvoden	94 163	57 950
Arbetsgivaravgifter	29 586	59 427
Semesterlöner	296 857	154 520
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	2 036 307	1 834 909
	3 033 082	3 854 904

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	133 490 000	128 490 000
	133 490 000	128 490 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	30 717	28 933
	30 717	28 933

Mölndal 2021 -

Giorgios Diamantidis

Hans Berthier

Jonas Fridolph

Jonathan Hansson

Kjell Raymond Carlsson

Peter Librell

Hans Sahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -

BoRevision AB

Magnus Emilsson
Revisor

Britt Odsvik Hofman
Av föreningen vald 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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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.

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 uppger, 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.

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Hofmann
Av föreningen vald revisor