



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022.

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 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 Sustend/Planima som leverantör av underhållsplan.

Årlig översyn

Fastighetsskötarna 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 sköts i egen regi och styrelseexpeditionen har varit öppen under varierande tider under det gångna året på grund av Covid-19.

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 all armatur inomhus till LED och fortsätter med att utvärdera ytterligare möjligheter i form av förbrukning i tvättstugor samt allmän uppvärmning.

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 utöka antalet ladd boxar med ca 40 st för 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.

Möjligheten att slänga grovsopor i föreningens soprum har upphört sedan tidigare. Istället får medlemmarna lämna sina grovsopor till återvinningscentralen i Kikås. Man kan också utnyttja kommunens återvinningsstation på Lantbruksgatan, dock inte för grovsopor. Projektering pågår för anpassa föreningen till nya regler gällande hushållsavfall som kommer implementeras slutet 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rabatter återställda efter fasadrenoveringen. 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 bl.a. medlemmar och yrkeskunniga. Då arbetet är tekniskt avancerat och tidskrävande har nu en projektledare anlitats.

Fjärrvärmepump för Pinnharven byttes under året vilket innebär att båda pumparna är utbytta. Styr- och regleringsutrustning till fjärrvärme har bytts ut för gårdarna Pinnharven och Rullharven.

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.

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 2%.

Årsavgift 2022: 753 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1519 kr/lgh samt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 746 983 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 731 650, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 5 000 000 kr och lyft från yttre fond med 50 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-08, plats: Toltorpsskolans matsal. I stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt enligt upprättad röstlängd.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 588 (587) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 478, med Mölndals stad som ägare till 24 lägenheter

Samägare 109

HSB Mölndal 1

Under året har 43 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 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 2021-06-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	Giorgios Diamantidis
Vice ordförande	Jessica Andersson
Ledamot	Hans Berthier
Ledamot	Peter Librell
Ledamot HSB Mölndal	Hans Sahlqvist
Ledamot	Anne-Chalotte Andersson
Ledamot	Britt Hofmann
Ledamot	Jörgen Lönnquist

- I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Britt Hofmann, Giorgios Diamantidis och Jessica Andersson.

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

- Styrelsen har under året hållit 15 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 IF.

- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens hemsida www.hsb.se/molndal/tegen <<http://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, Britt Hoffman, Hans Berthier och till suppleanter valdes Anne-Charlotte Andersson, Jessica Andersson och Jörgen Lönnquist.

Valberedning

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

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvariga har varit styrelsen.

Medlemsaktiviteter

Inga medlemsaktiviteter under 2022.

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	25 850 331	25 873 188	25 409 168	23 309 000	22 740 000
Resultat efter finansiella poster	8 335 675	9 356 612	-563 414	-4 536 000	7 703 000
Soliditet (%)	21,7	14,0	8,7	9,2	15,7
Kassalikviditet (%)	1,2	244,0	8,8	48,0	17,0
Fond för yttre underhåll	8 477 741	267 000	0	0	3 639 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	753	753	746	678	658
Lån per kvm bostadsyta	3 300	4 167	4 424	4 095	7 222
Genomsnittlig skuldränta	1	1	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad	17	23	23	23	21
Taxeringsvärde	591 242 000	562 028 000	562 028 000	562 028 000	400 653 000

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 677 900	267 000	11 390 260	9 356 612	22 691 772
Avsättning yttre fond		8 553 218	-8 553 218		0
I anspråkstagande av yttre fond		-522 480	522 480		0
Disposition av föregående års resultat:			9 356 612	-9 356 612	0
Årets resultat				8 335 675	8 335 675
Belopp vid årets utgång	1 677 900	8 297 738	12 716 134	8 335 675	31 027 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 716 135
årets vinst	8 335 675
	21 051 810
disponeras så att i ny räkning överföres	21 051 810
	21 051 810

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	25 858 331	25 873 188
Övriga rörelseintäkter	3	87 235	197 543
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		25 945 566	26 070 731
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-522 481	0
Driftskostnader	4	-10 051 812	-9 445 053
Övriga externa kostnader		-10 500	0
Personalkostnader	5	-2 258 086	-2 624 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 632 055	-3 681 778
Summa rörelsekostnader		-16 474 934	-15 751 501
Rörelseresultat		9 470 632	10 319 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 798	13 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 224 755	-975 622
Summa finansiella poster		-1 134 957	-962 618
Resultat efter finansiella poster		8 335 675	9 356 612
Resultat före skatt		8 335 675	9 356 612
Årets resultat		8 335 675	9 356 612

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	134 548 040	137 997 727
Inventarier, verktyg och installationer	7	466 044	648 412
Summa materiella anläggningstillgångar		135 014 084	138 646 139
Summa anläggningstillgångar		135 014 084	138 646 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 486	8 006
Övriga fordringar	8	6 297 463	9 229 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	571 873	412 985
Summa kortfristiga fordringar		6 894 822	9 650 713
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	12 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	12 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		567 564	423 565
Summa kassa och bank		567 564	423 565
Summa omsättningstillgångar		7 462 386	22 074 278
SUMMA TILLGÅNGAR		142 476 470	160 720 417

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll		8 297 737	267 000
Summa bundet eget kapital		9 975 637	1 944 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 716 135	11 390 260
Årets resultat		8 335 675	9 356 612
Summa fritt eget kapital		21 051 810	20 746 872
Summa eget kapital		31 027 447	22 691 772
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 430 166	14 625 000
Summa långfristiga skulder		36 430 166	14 625 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	66 365 783	115 176 408
Leverantörsskulder		1 796 376	1 384 951
Skatteskulder		86 626	58 787
Övriga skulder		3 631 983	3 847 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 138 089	2 936 094
Summa kortfristiga skulder		75 018 857	123 403 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 476 470	160 720 417

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	23 458 632	23 458 632
Årsavgifter lokaler	218 700	218 157
Hyror lokaler	0	543
Hyror garage och parkeringsplatser	1 894 678	1 869 379
Övrigt	286 321	326 477
	25 858 331	25 873 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	22 594	9 600
Övriga ersättningar	64 641	187 943
	87 235	197 543

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	146 282	101 723
Reparationer	1 292 484	782 915
Fastighetsskatt	760 394	716 223
El	692 932	467 624
Uppvärmning	2 553 891	2 797 297
Vatten & Sophämtning	1 857 853	1 820 061
Städ	271 191	203 262
Fastighetsförsäkring	253 130	247 799
Kabel Tv, bredband & telefoni	601 020	601 345
Medlemsavgift HSB	149 400	149 400
Förvaltning administration	513 818	515 891
Övriga fastighetskostnader	575 235	582 860
Bankkostnader & pantbrev	3 385	3 085
Övriga driftkostnader	380 797	455 568
	10 051 812	9 445 053

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	1 399 951	1 471 178
Arvoden	188 370	217 770
Sociala avgifter	410 327	550 907
Uttagsskatt	259 438	384 815
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 258 086	2 624 670

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 515 470	176 496 470
Inköp		19 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 515 470	176 515 470
Ingående avskrivningar	-38 517 743	-35 041 458
Årets avskrivningar	-3 449 687	-3 476 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 967 430	-38 517 743
Utgående redovisat värde	134 548 040	137 997 727
Taxeringsvärden byggnader	349 642 000	305 299 000
Taxeringsvärden mark	241 600 000	256 729 000
	591 242 000	562 028 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 3 028 300

Not 7 Inventarier och verktyg

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 356 444	3 356 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 356 444	3 356 444
Ingående avskrivningar	-2 708 032	-2 502 539
Årets avskrivningar	-182 368	-205 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 890 400	-2 708 032
Utgående redovisat värde	466 044	648 412

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	159 334	141 481
Avräkningskonto HSB	6 098 516	9 081 368
Övrigt	39 613	6 873
	6 297 463	9 229 722

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telenor	150 255	150 255
IF	264 763	253 130
HSB Inlåning		9 600
Övrigt	156 855	
	571 873	412 985

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
HB	3,12	2023-03-30	6 405 972	0
SBAB	1,47	2022-06-08		14 475 000
SBAB	0,60	2022-02-10		14 512 500
HB	3,07	2027-06-01	5 940 000	0
SBAB	1,44	2023-03-08	14 625 000	14 625 000
SBAB	1,31	2022-03-08	9 726 875	9 875 000
SBAB	0,87	2022-08-09		4 010 000
HB	2,86	2027-04-30	14 330 250	0
HB	3,12	2023-03-30	43 451 852	44 338 628
HB	3,70	2027-06-01	8 316 000	27 965 280
			102 795 949	129 801 408
Kortfristig del av långfristig skuld			66 365 783	115 176 408

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 94 121 779 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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	51 704	58 829
El	138 353	55 273
Fjärrvärme	382 841	408 072
Revision	32 400	30 600
Övriga poster	75 484	
Arvoden	221 225	112 375
Arbetsgivaravgifter	-24 006	33 712
Semesterlöner	131 782	98 736
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	2 128 306	2 138 497
	3 138 089	2 936 094

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	133 490 000	133 490 000
	133 490 000	133 490 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo	19 951	26 694
	19 951	26 694

Mölndal

Giorgios Diamantidis

Hans Berthier

Jessica Andersson

Peter Librell

Hans Sahlqvist

Anne-Chalotte Andersson

Britt Hoffman

Jörgen Lönnquist

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår utav vår digitala signatur

BoRevision AB

Magnus Emilsson
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 2022.

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 2022 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-16 kl. 15:40:21



HANS SAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:25:02



BRITT ODSVIK HOFMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 07:00:04



ANNE-CHARLOTTE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 06:31:49



JESSICA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 10:52:50



PETER LIBRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 11:59:33



HANS BERTHIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 08:16:20



ERIK PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 21:10:54



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:45:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-24 kl. 21:19:56



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:45:58



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 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 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.