



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Stensjöhöjd

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 Stensjöhöjd i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 privat bostadsföretag, 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.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stensjöbacke 39. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår: 1981

Mölndalsbostäder byggde husen 1981. Hyresgästerna övertog fastigheten 1992 och bildade HSB Brf Stensjöhöjd.

Föreningens byggnad består av:

- 13 huskroppar med totalt 53 lägenhet som upplåts med bostadsrätt
- en garagelänga med 10 garageplatser
- tre sophus
- ett förrådshus

Alla lägenheter:

- har en parkeringsplats
- har möjlighet att ansluta sig till Tele2 (tv, bredband och telefon)
- har möjlighet att ansluta sig till Open Infrans fibernät (tv, bredband och telefon)

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 709 kvm.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Uppvärmning

Lägenheterna är eluppvärmda. Elen ingår inte i avgiften.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 25,7 MSEK för den närmaste 30-årsperioden. Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Under de kommande 5 åren har föreningen planerat för följande underhåll:

- renovering av balkongplattor
- nya balkongräcken
- byte av varmvattenberedare sker löpande
- byte/ny lösning eluttag/laddningsstolpar till parkeringsplatser
- översyn målning av utvändiga detaljer

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har genomfört takomläggning av alla boningshus, total omfattning 13 huskroppar. Efter slutbesiktning återstår några plåtarbeten som kommer att färdigställas till våren 2022. För detta projekt upptogs lån på 3 miljoner.

På de hus som inte omfattades av takomläggningen har en taktvätt genomförts för att förlänga livslängden av taken, denna kommer också att avslutas våren 2022.

Vi har under året diskuterat med HSB Mölndal vårt behov av ytterligare förvaltning. Detta har renderat i att vi med start 2022 tecknat avtal för felanmälan samt teknisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2022 är oförändrade.

Årsavgift 2021: 688 kr per kvm, exkl. värme.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr /lgh och blir totalt 77 327 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 9 239 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 742 000 kronor samt planerat avlyft från yttre fond med 630 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls genom enbart poströstning 2021-06-14. I stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 82 (80) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	53
Samägare	28
HSB Mölndal	1

Under året har fem lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen förfogar över tre soprum, tre tvättstugor, tre cykelrum och ett förrådshus som inkluderar ett styrelserum.

Organisationsanslutning

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

Nyhets/-informationsbrev

Vi har för föreningsmedlemmar skapat en hemsida på E-grannar. Här läggs all väsentlig information ut och på så sätt kan vi snabbt nå våra medlemmar. För de fåtal boende som inte har möjlighet att ansluta sig ges informationen ut i brevlådan.

Styrelse, revisorer och valberedningStyrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämma 2021-06-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann Jacobson	Ordförande	
Rose-Marie Winnerholm	Sekreterare	
Caroline Jacobson	Kassör	
Henrik Thulin	Ledamot	
Dition Staynfeld	Ledamot	Avgått pga flytt 2021-12-09
Kim Tovetjärn Selland	Ledamot	
Zachary Wikman	Ledamot	
Leif Moe	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter.

Firmatecknare har varit Ann Jacobson, Kim Tovetjärn Selland, Rose-Marie Winnerholm och Caroline Jacobson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 47 600 kr (exkl. sociala avgifter). Då stämman blev förskjuten pga. rådande pandemi blev mandatperioden kortare.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens ordförande.

Revisorer

Revisorer har varit Annika Gustavsson, vald av stämman samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ann Jacobson med Rose-Marie Winnerholm som suppleant, valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Lena Söderberg (sammankallande) Karin Svenner och Ulla-Britt Santala, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 407 976	3 409 596	3 411 935	3 410 860	3 406 748
Resultat efter finansiella poster	-4 709 775	438 195	750 956	1 056 788	-4 369
Kassalikviditet (%)	20,6	564,1	312,2	735,5	354,9
Soliditet (%)	24,1	35,2	34,1	32,1	30,1
Fond för yttre underhåll	0	2 854 926	2 585 239	1 671 579	1 170 417
Årsavgift per kvm bostadsyta	688	688	688	688	688
Lån per kvm bostadsyta	5 914	5 277	5 277	5 595	5 595
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,5	1,6	1,7	1,6	2,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	41	36	36	49	49
Taxeringsvärde (tkr)	68 400	68 400	68 400	54 000	54 000

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 810 257	2 854 926	1 753 175	438 195	13 856 553
Reservering till yttre fond		787 000	-787 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-3 641 926	3 641 926		0
Disposition av föregående års resultat:			438 195	-438 195	0
Årets resultat				-4 709 775	-4 709 775
Belopp vid årets utgång	8 810 257	0	5 046 296	-4 709 775	9 146 778

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 046 296
årets förlust	-4 709 775
	336 521

disponeras så att	
i ny räkning överföres	336 521
	336 521

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

Resultaträkning**Not**
1**2021-01-01**
-2021-12-31**2020-01-01**
-2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

2

3 407 976

3 409 596

Övriga rörelseintäkter

3

16 306

17 399

Summa rörelseintäkter**3 424 282****3 426 995****Rörelsekostnader**

Underhåll

-5 819 549

-599 313

Driftskostnader

4

-1 251 739

-1 184 052

Personalkostnader

5

-63 533

-211 998

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

6, 7

-592 614

-591 624

Summa rörelsekostnader**-7 727 435****-2 586 987****Rörelseresultat****-4 303 153****840 008****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 330

6 620

Räntekostnader och liknande resultatposter

-410 952

-408 433

Summa finansiella poster**-406 622****-401 813****Resultat efter finansiella poster****-4 709 775****438 195****Årets resultat****-4 709 775****438 195**

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	34 527 069	35 000 900
Inventarier, verktyg och installationer	7	619 690	728 573
Summa materiella anläggningstillgångar		35 146 759	35 729 473
Summa anläggningstillgångar		35 146 759	35 729 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 667 470	1 569 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 377	82 335
Summa kortfristiga fordringar		2 751 847	1 652 250
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		28 561	2 025 100
Summa kassa och bank		28 561	2 025 100
Summa omsättningstillgångar		2 780 408	3 677 350
SUMMA TILLGÅNGAR		37 927 167	39 406 823

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 810 257	8 810 257
Fond för yttre underhåll		0	2 854 926
Summa bundet eget kapital		8 810 257	11 665 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 046 296	1 753 175
Årets resultat		-4 709 775	438 195
Summa fritt eget kapital		336 521	2 191 370
Summa eget kapital		9 146 778	13 856 553
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 11	15 300 000	24 848 838
Summa långfristiga skulder		15 300 000	24 848 838
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 548 838	0
Leverantörsskulder		179 309	70 726
Skatteskulder		5 882	4 292
Övriga skulder	12	0	92 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	746 360	534 268
Summa kortfristiga skulder		13 480 389	701 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 927 167	39 406 823

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Stensjöhöjds årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 tillämpas enligt följande avskrivningstider.

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnad	15 år
Markanläggning	10 år
Installationer	10 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning 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.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 239 676	3 239 676
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	168 300	169 920
	3 407 976	3 409 596

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Återbäring Länsförsäkringar	6 087	5 840
Överlåtelse- och pantavgifter	10 219	11 559
	16 306	17 399

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial/inventarier	15 746	55 449
Försäkring	60 119	57 674
Övriga försäkringar	21 516	12 314
Reparationer	89 754	74 622
Reparationer försäkringsärende	0	11 929
Fastighetsskatt	77 327	75 737
-El	106 656	106 424
-Vatten	171 657	161 794
-Sophämtning	120 964	113 291
Hyra container	24 365	19 315
Kabel-TV	53 687	52 986
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	243 183	216 588
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	149 147	142 184
Underhållsplan	11 380	12 479
Medlemsavgift HSB	21 900	21 900
Studie- och fritidsverksamhet	2 022	7 893
Övrigt	68 206	41 473
Juridisk konsult	14 110	0
	1 251 739	1 184 052

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	51 170	171 068
Löner och andra ersättningar	72	110
Sociala avgifter	12 291	40 820
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 533	211 998

Föreningen har ingen fastanställd personal. Lönesumman avser utbetalning för extratjänster utförda av styrelse och övriga medlemmar.

Arvodet 2020 avser verksamhetsåret maj 2019-okt 2020 då frågan om arvode behandlades på stämman som återupptogs i oktober.

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Ingående avskrivningar	-8 788 761	-8 314 930
Årets avskrivningar	-473 831	-473 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 262 592	-8 788 761
Utgående redovisat värde	34 527 069	35 000 900
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	24 400 000	24 400 000
	68 400 000	68 400 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 840 000.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 278 287	431 921
Inköp	9 900	846 366
Försäljningar/utrangeringar	-154 277	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 133 910	1 278 287
Ingående avskrivningar	-549 714	-431 921
Försäljningar/utrangeringar	154 277	
Årets avskrivningar	-118 783	-117 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-514 220	-549 714
Utgående redovisat värde	619 690	728 573

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	31 169 000	31 169 000
	31 169 000	31 169 000

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	2 657 365	1 564 393
Skattekonto	7 725	5 522
Hyses- och avgiftsfordringar	2 380	0
	2 667 470	1 569 915

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tele2	13 816	13 421
Fastighetsförsäkring	61 660	60 119
Försäkring Anticimex	8 901	8 795
	84 377	82 335

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,38	2022-03-30	6 200 000	6 200 000
SBAB	2,21	2025-01-17	5 800 000	5 800 000
SBAB	1,65	2022-03-21	6 348 838	6 348 838
Handelsbanken	0,79	2026-09-01	5 500 000	
SEB	1,65	2023-01-28	4 000 000	4 000 000
SEB				2 500 000
			27 848 838	24 848 838
Kortfristig del av långfristig skuld			12 548 838	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 848 838 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 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	0	51 326
Lagstadgade sociala avgifter	0	40 820
	0	92 146

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	274 744	258 779
Räntor	34 039	34 817
Revision	10 700	10 300
El	26 252	9 751
Vatten		40 669
Renhållning		29 189
Fastighetsskötsel		12 750
Planerat underhåll	400 625	88 513
Fiberinstallation		49 500
	746 360	534 268

Mölndal 2022-____-____

Ann Jacobson

Rose-Marie Winnerholm

Caroline Jacobson

Henrik Thulin

Zachary Wikman

Kim Tovetjärn Selland

Leif Moe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-____-____

Borevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Gustavsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stensjöhöjd i Mölndal, org.nr. 716444-0641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stensjöhöjd i Mölndal för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Stensjöhöjd i Mölndal för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB:s Brf Stensjöhöjd i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN JACOBSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-02-28 kl. 09:35:00



CAROLINE JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-28 kl. 09:51:14



ZACHARY WIKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-28 kl. 09:55:52



HENRIK THULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 14:58:59



KIM TOVETJÄRN SELLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-01 kl. 09:04:48



LEIF MOE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-01 kl. 07:53:22



ROSE-MARIE WINNERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-01 kl. 09:27:03



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 08:44:54



ANNIKA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-06 kl. 15:36:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB:s Brf Stensjöhöjd i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 08:46:51



ANNIKA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 08:06:16



HSB – där möjligheterna bor