



ÅRSREDOVISNING 2022

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 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 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 möjlighet att hyra en parkeringsplats
- har möjlighet att ansluta sig till Tele2 (tv, bredband och telefon)
- har möjlighet att ansluta sig till Open Infrar fibernät (tv, bredband och telefon)
- har möjlighet att ansluta sig till el laddstolpar

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 28,5 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:

Byte av balkongräcken
Renovering av balkongplattor
Färdigställande av befintliga skyddsrum
Byte av varmvattenberedare, tvättstugeutrustning sker löpande
Löpande översyn, målning av utvändiga detaljer
Renovering av gemensamma utrymmen

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning, teknisk administrativ förvaltning samt felanmälan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi färdigställde den påbörjade takomläggningen våren 2022 med resterande plåtarbeten.

Vi har under våren genomfört resterande arbete med taktvätt av de byggnader som inte omfattades av takomläggningen.

Föreningen har upphandlat och installerat laddstolpar för samtliga 57 parkeringsplatser. Systemet driftsattes i december 2022. Nytt är att den el som används för att ladda elbil eller använda kupévärmare betalas av den som hyr parkeringsplatsen. Detta är reglerat genom avtal med de som begärt tillträde till sin laddstolpe. Fakturering kommer att ske kvartalsvis.

Vi har under året tagit fram nyttjanderättsavtal. Avtalet avser att för bostadsrättsinnehavare reglera nyttjanderätt till föreningens mark som är i direkt anslutning till bostadsrätten. Detta innebär att ansvaret att sköta området enligt föreningens regler, delegeras till var och en av bostadsrättsinnehavarna. Exempelvis kan det röra luftvärmepump, altanbyggnation, markiser, staket mm som skall föregås av en ansökan.

Informationsmöte om nyttjanderättsavtalet genomfördes den 10 oktober. Frågor och svar som uppkom på mötet dokumenterades. Dessa tillsammans med presentation lades ut på E-Grannar samt distribuerades i brevlådorna till de som inte är anslutna till systemet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 7%.

Årsavgift 2022: 688 kr per kvm, exkl. värme.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr /lgh och blir totalt 80 507 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -231 147 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 853 000 kronor samt planerat avlyft från yttre fond med 1 500 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. I stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

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

Bostadsrättshavare 53

Samägare 26

HSB Mölndal 1

Under året har fem lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 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 valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämma 2022-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann Jacobson	Ordförande	
Rose-Marie Winnerholm	Sekreterare	
Caroline Jacobson	Kassör	
Henrik Thulin	Ledamot	
Kim Selland	Ledamot	
Zachary Wikman	Ledamot	
Jimmy Stridh	Ledamot	
Leif Moe	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kim Tovetjärn Selland, Zachary Wikman samt Henrik Thulin.

Firmatecknare har varit Ann Jacobson, Henrik Thulin, Rose-Marie Winnerholm och Caroline Jacobson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 108 675 kr (exkl. sociala avgifter).

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) och Marie Carlsson, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 406 888	3 407 976	3 409 596	3 411 935	3 410 860
Resultat efter finansiella poster	-44 342	-4 709 775	438 195	750 956	1 056 788
Kassalikviditet (%)	322,0	20,6	564,1	312,2	735,5
Soliditet (%)	24,4	24,1	35,2	34,1	32,1
Fond för yttre underhåll	370 069	0	2 854 926	2 585 239	1 671 579
Årsavgift per kvm bostadsyta	688	688	688	688	688
Lån per kvm bostadsyta	5 914	5 914	5 277	5 277	5 595
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,8	1,5	1,6	1,7	1,6
Fastighetens belåningsgrad (%)	38	41	36	36	49
Taxeringsvärde (tkr)	72 600	68 400	68 400	68 400	54 000

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 810 257	0	5 046 296	-4 709 775	9 146 778
Reservering till yttre fond		855 000	-855 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-484 931	484 931		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 709 775	4 709 775	0
Årets resultat				-44 342	-44 342
Belopp vid årets utgång	8 810 257	370 069	-33 548	-44 342	9 102 436

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-33 548
årets förlust	-44 342
	-77 890
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-77 890
	-77 890

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 406 888	3 407 976
Övriga rörelseintäkter	3	55 482	16 306
Summa rörelseintäkter		3 462 370	3 424 282
Rörelsekostnader			
Underhåll		-484 931	-5 819 549
Driftskostnader	4	-1 697 917	-1 251 739
Personalkostnader	5	-141 298	-63 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-698 105	-592 614
Summa rörelsekostnader		-3 022 251	-7 727 435
Rörelseresultat		440 119	-4 303 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 544	4 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 005	-410 952
Summa finansiella poster		-484 461	-406 622
Resultat efter finansiella poster		-44 342	-4 709 775
Årets resultat		-44 342	-4 709 775

Balansräkning**Not**
1**2022-12-31****2021-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

6, 8

34 053 282

34 527 069

Inventarier, verktyg och installationer

7

1 450 724

619 690

Summa materiella anläggningstillgångar**35 504 006****35 146 759****Summa anläggningstillgångar****35 504 006****35 146 759****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar

9

1 979 138

2 667 470

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

91 209

84 377

Summa kortfristiga fordringar**2 070 347****2 751 847*****Kassa och bank***

Kassa och bank

28 752

28 561

Summa kassa och bank**28 752****28 561****Summa omsättningstillgångar****2 099 099****2 780 408****SUMMA TILLGÅNGAR****37 603 105****37 927 167**

Balansräkning**Not**
1**2022-12-31****2021-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

8 810 257

8 810 257

Fond för yttre underhåll

370 069

0

Summa bundet eget kapital**9 180 326****8 810 257*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

-33 548

5 046 296

Årets resultat

-44 342

-4 709 775

Summa fritt eget kapital**-77 890****336 521****Summa eget kapital****9 102 436****9 146 778****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8, 11

27 848 838

15 300 000

Summa långfristiga skulder**27 848 838****15 300 000****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

0

12 548 838

Leverantörsskulder

219 953

179 309

Skatteskulder

7 610

5 882

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

424 268

746 360

Summa kortfristiga skulder**651 831****13 480 389****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****37 603 105****37 927 167**

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 239 676	3 239 676
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	167 212	168 300
	3 406 888	3 407 976

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Återbäring Länsförsäkringar	43 684	6 087
Överlåtelse- och pantavgifter	11 798	10 219
	55 482	16 306

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial/inventarier	25 489	15 746
Försäkring	61 660	60 119
Övriga försäkringar	22 020	21 516
Reparationer	179 280	89 754
Fastighetsskatt	80 507	77 327
-El	107 320	106 656
-Vatten	176 791	171 657
-Sophämtning	126 576	120 964
Hyra container	25 219	24 365
Kabel-TV	55 270	53 687
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	523 207	254 563
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	158 664	149 147
Medlemsavgift HSB	21 900	21 900
Studie- och fritidsverksamhet	8 618	2 022
Övrigt	93 358	68 206
Juridisk konsult	32 038	14 110
	1 697 917	1 251 739

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	112 297	51 170
Löner och andra ersättningar	0	72
Sociala avgifter	29 001	12 291
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	141 298	63 533

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Ingående avskrivningar	-9 262 592	-8 788 761
Årets avskrivningar	-473 787	-473 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 736 379	-9 262 592
Utgående redovisat värde	34 053 282	34 527 069
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	24 400 000
	72 600 000	68 400 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 840 000.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 133 910	1 278 287
Inköp laddstolpar	1 055 352	9 900
Försäljningar/utrangeringar		-154 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 189 262	1 133 910
Ingående avskrivningar	-514 220	-549 714
Försäljningar/utrangeringar		154 277
Årets avskrivningar	-224 318	-118 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-738 538	-514 220
Utgående redovisat värde	1 450 724	619 690

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	31 169 000	31 169 000
	31 169 000	31 169 000

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 706 952	2 657 365
Skattekonto	8 348	7 725
Hyses- och avgiftsfordringar	0	2 380
Moms	263 838	0
	1 979 138	2 667 470

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	14 232	13 816
Fastighetsförsäkring	67 857	61 660
Försäkring anticimex	9 120	8 901
	91 209	84 377

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,75	2024-03-30	6 200 000	6 200 000
SBAB	2,21	2025-01-17	5 800 000	5 800 000
Handelsbanken	1,92	2027-03-30	6 348 838	6 348 838
Handelsbanken	0,79	2026-09-01	5 500 000	5 500 000
Handelsbanken	3,72	2028-09-01	4 000 000	4 000 000
			27 848 838	27 848 838

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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	295 710	274 744
Räntor	28 765	34 039
Revision	11 300	10 700
El	11 557	26 252
Fastighetsskötsel	76 935	
Planerat underhåll		400 625
	424 267	746 360

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Ann Jacobson

Rose-Marie Winnerholm

Caroline Jacobson

Henrik Thulin

Zachary Wikman

Kim Selland

Leif Moe

Jimmy Stridh

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-02 kl. 09:31:57



CAROLINE JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 18:21:25



ZACHARY WIKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 10:37:41



HENRIK THULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 10:09:46



KIM SELLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:43:50



LEIF MOE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 13:07:40



JIMMY STRIDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 23:59:29



ROSE-MARIE WINNERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 10:46:16



ANNIKA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 12:10:28



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 13:29:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Stensjöhöjd i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 12:13:01



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 13:29:41



HSB – där möjligheterna bor