



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tegen i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tegen i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-1426 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pinnharven 1	1970-01-01	1970
Rullharven 1	1970-01-01	1970

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring an. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, . Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
477	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 147
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	246
107	garageplatser	0
341	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	108

Totalt 928 objekt 31 501

Föreningens lägenheter fördelas på: 85 st 1 rok, 153 st 2 rok, 239 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Giorgios Diamantidis	Ordförande	2020-07-07	
Kenneth Davidsson	Ledamot	2024-06-04	
Hans Sahlqvist	Ledamot	2019-12-04	
Ella Mozaffari	Ledamot	2023-06-08	
Carina Lindqvist	Ledamot	2023-06-08	
Thomas Sörensen	Ledamot	2024-06-04	
Peter Librell	Ledamot	2020-07-07	2024-03-30
Syedmehdi Ghadamgahi	Ledamot	2023-06-08	2024-08-16
Andreas Axelsson	Ledamot	2023-07-01	
Oskar Elmér	Ledamot	2023-06-08	
Anna Brunzell	Ledamot	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Giorgios Diamantidis, Andreas Axelsson, Carina Lindqvist, Anna Brunzell och Oskar Elmér.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Lindqvist, Thomas Sörensen, Giorgios Diamantidis, och Andreas Axelsson.

Revisorer har varit: Erik Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jakob Jonsson, Mathilda Svahn Holmén och Leif Friberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04 På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.



Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Årtal	Åtgärd
2019	Byte av fasad
2019	Byte av fönster
2020	Byte av all belysning i gemensamma lokaler och gårdarna till LED
2023	Inköp av 6st torkskåp (energisnåla)
2023	Inköp av 1st tvättmaskin
2024	5st Miljöstationer
2024	Inköp av 2st torktumlare
2024	Inköp av 4st tvättmaskin
2024	Investering i alla skyddsrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av 48st laddstolpar
2025	Start av projekt Relining avloppsstammar
2026	Byte äldre lägenhetsdörrar till säkerhetsdörr med brandklass

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 586 och under året har det tillkommit 63 och avgått 65 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 584.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	290	336	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 165	3 215	3 300	4 167	4 424
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 176	3 226	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	136	136	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	792	769	753	753	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	27 405	26 425	25 850	25 873	25 409
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 230	7 199	8 336	9 357	-563
Soliditet, %	28	26	22	14	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 677 900	0	0	1 677 900
Underhållsfond, kr	9 914 570	0	2 605 840	12 520 410
S:a bundet eget kapital, kr	11 592 470	0	2 605 840	14 198 310
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 434 978	7 198 974	-2 605 840	24 028 111
Årets resultat, kr	7 198 974	-7 198 974	5 229 568	5 229 568
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 633 952	0	2 623 728	29 257 679
S:a eget kapital, kr	38 226 422	0	5 229 568	43 455 989

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3.436.365 kr samt ianspråktagande skett med 830.525 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	26 633 952
Årets resultat, kr	5 229 568
Reservation till underhållsfond, kr	-3 436 365
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	830 525
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 257 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	29 257 680
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 523 787	26 425 131
Övriga rörelseintäkter		49 587	97 045
Summa Rörelseintäkter		27 573 374	26 522 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-12 404 323	-10 134 949
Övriga externa kostnader		-587 417	-478 761
Personalkostnader	Not 4	-2 477 875	-2 345 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 077 500	-3 031 814
Summa Rörelsekostnader		-18 547 115	-15 990 737
Rörelseresultat		9 026 259	10 531 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201 931	139 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 998 622	-3 471 914
Summa Finansiella poster		-3 796 691	-3 332 466
Resultat efter finansiella poster		5 229 568	7 198 974
Resultat före skatt		5 229 568	7 198 974
Årets resultat		5 229 568	7 198 974



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	134 975 299	131 639 220
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	220 056	343 051
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		430 124	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		135 625 480	131 982 271
Summa Anläggningstillgångar		135 625 480	131 982 271

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 996	74 815
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	9 421 888	8 461 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	683 673	627 222
Summa Kortfristiga fordringar		10 124 558	9 163 273

Kassa och bank

Kassa och bank		7 143 591	6 811 080
Summa Kassa och bank		7 143 591	6 811 080
Summa Omsättningstillgångar		17 268 149	15 974 353

Summa Tillgångar		152 893 629	147 956 624
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll	12 520 410	9 914 570
Summa Bundet eget kapital	14 198 310	11 592 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	24 028 111	19 434 978
Årets resultat	5 229 568	7 198 974
Summa Fritt eget kapital	29 257 679	26 633 951

Summa Eget kapital	43 455 989	38 226 421
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	26 853 750	27 431 250
Summa Långfristiga skulder		26 853 750	27 431 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		72 844 676	73 841 832
Leverantörsskulder		3 058 213	905 175
Skatteskulder		48 922	124 454
Övriga kortfristiga skulder		2 959 416	3 171 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	3 672 662	4 256 129
Summa Kortfristiga skulder		82 583 889	82 298 952

Summa Skulder		109 437 639	109 730 202
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		152 893 629	147 956 624
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 026 259	10 531 439
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 077 500	3 031 814
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 077 500	3 031 814
Erhållen ränta	201 931	139 448
Erlagd ränta	-3 998 622	-3 471 914
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	8 307 068	10 230 788
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 778	28 286
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 282 093	-195 954
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 329 871	-167 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 636 939	10 063 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 720 709	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 720 709	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 574 656	-1 522 867
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 574 656	-1 522 867
Årets kassaflöde	1 341 573	8 540 253
Likvida medel vid årets början	15 206 333	6 666 081
Likvida medel vid årets slut	16 547 907	15 206 333



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på stomme och inre underhåll:	120 år.
Avskrivningstid på stammar, fasad, fönster o trapphus:	50 år.
Avskrivningstid på el o tak:	40 år.
Avskrivningstid på ventilation	25 år
Avskrivningstid på om- och tillbyggnader:	20 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på installationer:	5-20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	5-10 år
Mark skrivs inte av.	.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 645 432	23 928 108
	Årsavgifter lokaler	229 764	223 068
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 202 754	1 888 964
	Övrigt	445 837	384 991
	Summa Bruttoomsättning	27 523 787	26 425 131
	Summa	0	0
	Summa Nettoomsättning	27 523 787	26 425 131

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 201 459	-1 265 055
	Snö och halk-bekämpning	-5 676	-27 725
	Reparationer	-1 967 280	-529 982
	Planerat underhåll	-830 525	-418 255
	Försäkringsskador	-53 207	-194 100
	El	-499 274	-597 380
	Uppvärmning	-2 921 613	-2 641 235
	Vatten	-1 374 666	-1 230 321
	Sophämtning	-979 373	-722 554
	Fastighetsförsäkring	-612 220	-548 309
	Kabel-TV och bredband	-601 020	-601 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-753 388	-790 730
	Förvaltningsavtalskostnader	-590 705	-556 697
	Övriga driftkostnader	-13 916	-11 585
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 404 323	-10 134 949
Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-422 720	-257 400
	Löner och övriga ersättningar	-1 185 329	-1 199 358
	Sociala avgifter	-558 225	-539 363
	Uttagsbeskattning	-302 148	-293 092
	Övriga personalkostnader	-9 453	-56 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 477 875	-2 345 213

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	173 487 170	173 487 170
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 028 300	3 028 300
	Årets investeringar	6 290 585	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	182 806 055	176 515 470
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 876 250	-41 967 430
	Årets avskrivningar	-2 954 506	-2 908 820
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-47 830 756	-44 876 250
	<i>Utgående redovisat värde</i>	134 975 299	131 639 220
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	349 642 000	349 642 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	241 600 000	241 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	591 242 000	591 242 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	133 490 000	133 490 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	133 490 000	133 490 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 356 444	3 356 444
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 356 444	3 356 444
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 013 393	-2 890 400
	Årets avskrivningar	-122 994	-122 994
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 136 387	-3 013 394
	<i>Utgående redovisat värde</i>	220 057	343 050
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 404 315	8 395 253
	Övriga fordringar	17 573	65 983
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 421 888	8 461 236

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	315 478	264 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368 195	362 459
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	683 673	627 222

Not 9	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB 5	3,07%	2027-06-01	7 980 000	168 000
Stadshypotek AB 5	3,82%	2025-01-02	41 931 039	869 036
SBAL	3,53%	2025-02-12	9 529 375	148 125
SBAL	3,26%	2025-03-10	14 625 000	0
Stadshypotek AB 2	2,86%	2027-04-30	13 751 250	289 500
Stadshypotek AB 2	3,07%	2027-06-01	5 700 000	120 000
Stadshypotek AB 2	3,82%	2025-01-02	6 181 762	128 120
			99 698 426	1 722 781

Långfristig del	26 853 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	577 500
Lån som ska konverteras inom ett år	72 267 176
Kortfristig del	72 844 676
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 722 781
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 891 124
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 260 028	2 149 248
Upplupna räntekostnader	524 210	657 357
Övriga upplupna kostnader	888 424	1 449 524
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 672 662	4 256 129

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoremas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2024 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Erik Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tegen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GIORGIOS DIAMANTIDIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:40:37



ANDREAS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:11:19



THOMAS SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:40:20



HANS SAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:36:49



OSKAR ELMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:02:23



ANNA BRUNZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:08:26



ELLA MOZAFFARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:41:50



CARINA LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:47:05



KENNETH DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:15:32



ERIK PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:58:18



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:02:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tegen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:43:58



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:01:51



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 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.