



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stensjöhöjd i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stensjöhöjd i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716444-0641 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stensjöbacke 39	1992-01-01	1981

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 709
10	garageplatser	0
57	p-platser	0
Totalt 120 objekt		4 709

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 26 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kim Selland	Ordförande	2024-05-22
Christer Lund	Ledamot	2024-05-22
Leif Moe	HSB ledamot	2020-10-21
Andreas Pettersson	Ledamot	2023-05-09
Zachary Wikman	Ledamot	2021-06-15
David Ahlström	Ledamot	2024-05-22



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kim Selland, Andreas Pettersson och Zachary Wikman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Lund, Andreas Pettersson, Zachary Wikman och Kim Selland.

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

Valberedning har varit: Babbs Edberg, Peter Reinhold och Jimmy Stridh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

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.

Föreningen har under året:

- Installerat digitalt låssystem på samtliga gemensamma utrymmen
- Omsatt lån på 6 200 000 kr hos Handelsbanken och även amorterat 700 000 kr på lånet
- Börjat använda nyckeltalsjämförelse mot andra föreningar för att se hur vi kan göra förbättringar, framförallt ekonomiska
- Sett över el- och brandsäkerheten i garagen
- Startat trädgårdsgrupp
- Startat "dagträff" där alla intresserade har möjlighet att träffas under trevliga former i styrelserummet under dagtid
- Bytt våra säkerhetsskåp mot modernare och brandsäkrare
- Genomfört trivselkväll
- Genomfört en brandskyddsgenomgång m h a Anticimex. Ser generellt sett bra ut
- Besiktigat sutterängväggar, betongplattor och takvindar (godkänt utan anmärkning)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installerat digitalt låssystem på samtliga gemensamma utrymmen
2023	Bytt samtliga balkongräcken
2022	Installerat laddstolpar på samtliga parkeringsplatser
2021	Lagt om taket på alla bostadshus
2019	Installerat fiber i alla lägenheter
2019	Stor ansiktslyftning av lekplatsen
2015	Asfalterat om alla gångvägar och parkeringar
2011	Renoverat fasaderna på alla bostadshus
2011	Bytt till treglasfönster i samtliga lägenheter
2011	Bytt altan/balkongdörrar i samtliga lägenheter

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

- Ommålning av samtliga tvättstugor.
- Byte till LED-armaturer i samtliga tvättstugor.
- Byte av externa armaturer till LED.
- Byte av samtliga ytterdörrar
- Byte av takfläktar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	320	264	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 765	5 914	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 765	5 914	5 914	5 914	5 277
Räntekänslighet, %	8	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	65	66	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	736	688	688	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 868	3 738	3 407	3 408	3 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	783	-519	-44	-4 710	438
Soliditet, %	25	23	24	24	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning Not 1. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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	8 810 257	0	0	8 810 257
Underhållsfond, kr	102 809	0	773 600	876 409
S:a bundet eget kapital, kr	8 913 066	0	773 600	9 686 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	189 370	-519 120	-773 600	-1 103 350
Årets resultat, kr	-519 120	519 120	783 211	783 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-329 750	0	9 611	-320 139
S:a eget kapital, kr	8 583 316	0	783 211	9 366 527

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 855 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 400 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	-329 750
Årets resultat, kr	783 211
Reservation till underhållsfond, kr	-855 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-320 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-320 139

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 867 830	3 745 678
Övriga rörelseintäkter		30 361	61 564
Summa Rörelseintäkter		3 898 191	3 807 242

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 565 057	-2 774 437
Övriga externa kostnader		-146 739	-204 099
Personalkostnader	Not 4	-161 020	-154 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-644 012	-644 012
Summa Rörelsekostnader		-2 516 828	-3 777 389

Rörelseresultat

1 381 363 29 852

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 863	1 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 016	-550 828
Summa Finansiella poster		-598 153	-548 972

Resultat efter finansiella poster

783 211 -519 120

Resultat före skatt

783 211 -519 120

Årets resultat

783 211 -519 120

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	33 105 708	33 579 495
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	974 914	739 570
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 080 622	34 319 065
Summa Anläggningstillgångar		34 080 622	34 319 065

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	23
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 401 988	1 701 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	112 058	102 990
Summa Kortfristiga fordringar		1 515 479	1 804 676
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		30 444	29 506
Summa Kassa och bank		30 444	29 506
Summa Omsättningstillgångar		3 045 923	2 834 183
Summa Tillgångar		37 126 545	37 153 248

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 810 257	8 810 257
Fond för yttre underhåll	876 409	102 809
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 686 666	8 913 066

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 103 350	189 370
Årets resultat	783 211	-519 120
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-320 139	-329 750

Summa Eget kapital

9 366 527 8 583 316

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	20 808 838	21 648 838
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		20 808 838	21 648 838

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 340 000	6 200 000
Leverantörsskulder		208 175	348 001
Skatteskulder		8 246	10 774
Övriga kortfristiga skulder		9 667	3 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	385 092	358 662
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 951 180	6 921 094

Summa Skulder

27 760 018 28 569 932

Summa Eget kapital och skulder

37 126 545 37 153 248

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 381 363	29 852
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	644 012	644 012
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	644 012	644 012
Erhållen ränta	21 863	1 856
Erlagd ränta	-575 876	-550 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 471 363	124 892
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-267 628	-11 963
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	109 784	69 264
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-157 844	57 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313 519	182 193
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-405 569	540 929
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-405 569	540 929
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	0
Årets kassaflöde	207 950	723 122
Likvida medel vid årets början	2 458 825	1 735 703
Likvida medel vid årets slut	2 666 775	2 458 825



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	110 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-15 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-5 år.
Mark skrivs inte av.	

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 553 092	3 466 368
	Hyror garage och parkeringsplatser	296 872	271 608
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Överlåtelse och pantavgifter	17 866	7 702
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 867 830	3 745 678
	Hysesbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 867 830	3 745 678

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-253 535	-351 911
	Snö och halk-bekämpning	-165 393	0
	Reparationer	-175 253	-395 087
	Planerat underhåll	-81 448	-1 120 260
	Försäkringsskador	-3 403	0
	El	-135 859	-156 348
	Vatten	-171 711	-153 396
	Sophämtning	-116 045	-169 285
	Fastighetsförsäkring	-102 173	-83 567
	Kabel-TV och bredband	-59 272	-57 164
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 419	-84 217
	Förvaltningsavtalskostnader	-214 548	-203 203
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 565 057	-2 774 437

Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-128 925	-118 125
	Revisionsarvode	-4 298	-3 938
	Sociala avgifter	-27 797	-32 273
	Övriga personalkostnader	0	-505
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 020	-154 841
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-473 787	-473 787
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-170 225	-170 225
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-644 012	-644 012
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 784 276	42 784 276
	Ingående anskaffningsvärde mark	840 000	840 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	80 510	80 510
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 704 786	43 704 786
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 125 291	-9 651 504
	Årets avskrivningar	-473 787	-473 787
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 599 078	-10 125 291
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 105 708	33 579 495
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	72 600 000	72 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 169 000	31 169 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 169 000	31 169 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 733 208	2 274 137
Inköp av nytt passersystem	405 569	0
Bidrag Naturvårdsverket	0	-540 929
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	2 138 777	1 733 208

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-993 638	-823 413
Årets avskrivningar	-170 225	-170 225
Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 163 863	-993 638
Utgående redovisat värde	974 914	739 570

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 136 331	1 429 319
Övriga fordringar	265 657	272 368
Summa Övriga fordringar	1 401 988	1 701 687

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	87 406	78 764
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 652	24 226
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 058	102 990

Not 10	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>
SBAL	2,21%	2025-01-17	5 800 000	0
Stadshypotek AB	0,79%	2026-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	1,92%	2027-03-30	6 348 838	0
Stadshypotek AB	3,72%	2028-09-01	4 000 000	540 000
Stadshypotek AB	3,65%	2026-03-30	5 500 000	0
			27 148 838	540 000

Långfristig del	20 808 838
Nästa års amortering av långfristig skuld	540 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 800 000
Kortfristig del	6 340 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	540 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	313 751	300 408
	Upplupna räntekostnader	44 140	28 765
	Övriga upplupna kostnader	27 201	29 489
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	385 092	358 662

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 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 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. 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 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 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 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KIM SELLAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:34:49



CHRISTER LUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:05:22



ANDREAS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:58:34



DAVID AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:23:12



ZACHARY WIKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:18:00



LEIF MOE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:42:33



ANNIKA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:04:43



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:15:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNIKA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:03:07



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:15:25



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 föreningsstämmans 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.