



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Stensjöhöjd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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 2023.

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
- två skyddsrum, används idag som förråd

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 Infrans 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 32,5 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 varmvattenberedare, tvättstugeutrustning sker löpande när det inte längre är lönsamt att reparera.
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 har under våren infört ”Nyttjanderättsavtal” för samtliga bostadsrättsinnehavare. 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.

Vi har under våren genomfört byte av balkongräcken och översyn balkongplattor. Exkluderat var de balkonger som erhållit tillstånd att bygga ut/ihop sina balkonger.

Styrelsen har tagit beslut om att inför varje överlåtelse genomföra en ”Tillsyn” av lägenhetens standard. Utförande av tillsynen kommer vi att anlita HSB Mölndal för. Upptäckta fel avhjälps efter avrop av styrelse eller medlem med stöd av föreningens stadgar.

Med anledning av att den 1 januari 2023 trädde lagändringar i kraft i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen har vi nu uppdaterat Brf Stensjöhöjd stadgar efter de nya lagändringarna.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 2,5 %.
Årsavgift 2023: 736 kr per kvm, exkl. värme.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr /lgh och blir totalt 81 053 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -367 756 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 855 000 kronor samt planerat avlyft från yttre fond med 150 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-29.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. I stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 81 (80) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	54
Samägare	26
HSB Mölndal	1

Under året har en lägenhet överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 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 2023-05-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann Jacobson	Ordförande	
Rose-Marie Winnerholm	Sekreterare	
Caroline Jacobson	Kassör	
Andreas Pettersson	Ledamot	
Kim Selland	Ledamot	
Zachary Wikman	Ledamot	
Leif Moe	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Jacobsson, Rose-Marie Winnerholm och Caroline Jacobsson.

Firmateknare har varit Ann Jacobson, Andreas Pettersson, Rose-Marie Winnerholm och Caroline Jacobson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 118 125 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 Marie Carlsson (sammankallande), Babbs Edberg och Peter Reinhold, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande per kvm	264	0	0	0	0
Räntekänslighet	8	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	66	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten %	93	0	0	0	0
Nettoomsättning	3 737 976	3 406 888	3 407 976	3 409 596	3 411 935
Resultat efter finansiella poster	-519 120	-44 342	-4 709 775	438 195	750 956
Soliditet (%)	23,1	24,4	24,1	35,2	34,1
Fond för yttre underhåll	102 809	370 069	0	2 854 926	2 585 239
Årsavgift per kvm bostadsyta	736	688	688	688	688
Lån per kvm bostadsyta	5 914	5 914	5 914	5 277	5 277
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,0	1,8	1,5	1,6	1,7
Fastighetens belåningsgrad (%)	38	38	41	36	36
Taxeringsvärde (tkr)	72 600	72 600	68 400	68 400	68 400

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört "planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte" är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgifter vid höjning av genomsnittlig ränta..

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplýsning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras framförallt av höga underhållskostnader, som är 1 120 260 kronor. Dessa höga underhållskostnader täcks inte helt upp av årsavgifter. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt då avskrivningar inte påverkar bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 810 257	370 069	-33 548	-44 342	9 102 436
Reservering till yttre fond		853 000	-853 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-1 120 260	1 120 260		0
Disposition av föregående års resultat:			-44 342	44 342	0
Årets resultat				-519 120	-519 120
Belopp vid årets utgång	8 810 257	102 809	189 370	-519 120	8 583 316

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	189 370
årets förlust	-519 120
	-329 750
behandlas så att i ny räkning överföres	-329 750
	-329 750

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 737 976	3 406 888
Övriga rörelseintäkter	3	69 266	55 482
Summa rörelseintäkter		3 807 242	3 462 370
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 120 260	-484 931
Driftskostnader	4	-1 844 440	-1 697 917
Övriga externa kostnader		-14 342	0
Personalkostnader	5	-154 336	-141 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-644 012	-698 105
Summa rörelsekostnader		-3 777 390	-3 022 251
Rörelseresultat		29 852	440 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 856	1 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-550 828	-486 005
Summa finansiella poster		-548 972	-484 461
Resultat efter finansiella poster		-519 120	-44 342
Årets resultat		-519 120	-44 342

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	33 579 495	34 053 282
Inventarier, verktyg och installationer	7	739 570	1 450 724
Summa materiella anläggningstillgångar		34 319 065	35 504 006
Summa anläggningstillgångar		34 319 065	35 504 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 701 687	1 979 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	102 990	91 209
Summa kortfristiga fordringar		1 804 677	2 070 347
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 506	28 752
Summa kassa och bank		29 506	28 752
Summa omsättningstillgångar		2 834 183	2 099 099
SUMMA TILLGÅNGAR		37 153 248	37 603 105

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 810 257	8 810 257
Fond för yttre underhåll		102 809	370 069
Summa bundet eget kapital		8 913 066	9 180 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		189 370	-33 548
Årets resultat		-519 120	-44 342
Summa fritt eget kapital		-329 750	-77 890
Summa eget kapital		8 583 316	9 102 436
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 11	21 648 838	27 848 838
Summa långfristiga skulder		21 648 838	27 848 838
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 200 000	0
Leverantörsskulder		348 001	219 953
Skatteskulder		10 774	7 610
Övriga skulder		3 657	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	358 662	424 268
Summa kortfristiga skulder		6 921 094	651 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 153 248	37 603 105

Kassaflödesanalys

Not
1

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-519 120	-44 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	644 012	698 105
Betald skatt	3 005	1 105

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	127 897	654 868
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-23	2 380
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 781	-6 832
Förändring av leverantörsskulder	128 048	40 644
Förändring av kortfristiga skulder	-61 948	-585 931

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	182 193	105 129
--	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 055 352
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	540 929	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	540 929	-1 055 352
--	----------------	-------------------

Årets kassaflöde

	723 122	-950 223
--	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 735 703	2 685 926
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

	2 458 825	1 735 703
--	------------------	------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Stensjöhöjds årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och 2023:1. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 466 368	3 239 676
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	271 608	167 212
	3 737 976	3 406 888

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Återbäring Länsförsäkringar	61 564	43 684
Överlåtelse- och pantavgifter	7 702	11 798
	69 266	55 482

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial/inventarier	4 380	25 489
Försäkring	61 080	61 660
Övriga försäkringar	22 487	22 020
Reparationer	353 963	179 280
Fastighetsskatt	84 217	80 507
-El	156 348	107 320
-Vatten	153 396	176 791
-Sophämtning	142 079	126 576
Hyra container	27 206	25 219
Kabel-TV	56 978	55 270
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	416 703	523 207
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	151 752	158 664
Medlemsavgift HSB	21 900	21 900
Studie- och fritidsverksamhet	18 085	8 618
Övrigt	125 803	93 358
Juridisk konsult	48 063	32 038
	1 844 440	1 697 917

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	122 063	112 297
Sociala avgifter	32 273	29 001
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	154 336	141 298

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Ingående avskrivningar	-9 736 379	-9 262 592
Årets avskrivningar	-473 787	-473 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 210 166	-9 736 379
Utgående redovisat värde	33 579 495	34 053 282
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	72 600 000	72 600 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 840 000.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 189 262	1 133 910
Inköp laddstolpar/bidrag Naturvårdsverket	-540 929	1 055 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 648 333	2 189 262
Ingående avskrivningar	-738 538	-514 220
Årets avskrivningar	-170 225	-224 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-908 763	-738 538
Utgående redovisat värde	739 570	1 450 724

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	31 169 000	31 169 000
	31 169 000	31 169 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 429 319	1 706 952
Skattekonto	8 507	8 348
Hyses- och avgiftsfordringar	23	0
Moms	263 838	263 838
	1 701 687	1 979 138

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Anticimex försäkring	9 548	9 120
Fastighetsförsäkring	78 764	67 857
Tele 2	14 678	14 232
	102 990	91 209

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	300 408	295 710
Räntor	28 765	28 765
Revision	12 000	11 300
El	17 489	11 557
Fastighetsskötsel		76 935
	358 662	424 267

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Ann Jacobson

Rose-Marie Winnerholm

Caroline Jacobson

Andreas Pettersson

Zachary Wikman

Kim Selland

Leif Moe

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av 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 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512420842

Dokument

Stensjöhöjd ÅR 2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-03-08 09:46:03 CET (+0100) av Hans Carlsson (HC)

Färdigställt 2024-04-04 11:23:20 CEST (+0200)

Initierare

Hans Carlsson (HC)

HSB Mölndal

hans.carlsson@hsb.se

+46735311818

Signerare

Ann Jacobsson (AJ)

annjac13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Ann Louise Jacobson"

Signerade 2024-03-08 14:03:53 CET (+0100)

Caroline Jacobsson (CJ)

carjac16@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Caroline Jacobson"

Signerade 2024-03-12 11:46:32 CET (+0100)

Rose-Marie Winnerholm (RW)

rose.marie.winnerholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rose-Marie Elisabeth Winnerholm"

Signerade 2024-03-09 22:40:08 CET (+0100)

Andreas Pettersson (AP)

andreaspetersson-bb@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Mikael Pettersson"

Signerade 2024-03-12 17:27:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512420842

Zachary Wikman (ZW)
zac@micropter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZAKHARY WIKMAN"
Signerade 2024-03-08 09:57:59 CET (+0100)

Kim Selland (KS)
kim.selland@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
SELLAND"
Signerade 2024-03-13 10:55:09 CET (+0100)

Leif Moe (LM)
leifmoe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Reidar Moe"
Signerade 2024-03-08 09:48:31 CET (+0100)

Emil Pettersson (EP)
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2024-04-04 11:23:20 CEST (+0200)

Annika Gustavsson (AG)
annika.gustavsson.12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA GUSTAVSSON"
Signerade 2024-03-14 11:09:11 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512420842

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

