



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stensjöhöjd i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privat bostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

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

Byggnadsår: 1981

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

Föreningens byggnad består av:

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

Alla lägenheter:

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

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 709 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Uppvärmning

Lägenheterna är eluppvärmda. Elen ingår inte i avgiften.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 22,3 MSEK för den närmaste 30-årsperioden. Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

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

- renovering av balkongplattor
- nya balkongräcken
- renovering av samtliga tak

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga garage fått nya portar och lekplatsen har fått en välbehövlig ansiktslyftning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 är oförändrade.

Årsavgift 2020: 688 kr per kvm, exkl. värme.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr /lgh och blir totalt 75 737 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -3 147 296 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 869 000 kronor samt planerat avlyft från yttre fond med 3 900 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Stämman genomfördes med poströstning, totalt 27 poströster inkom och punkt 1-14 enligt föreningens stadgar behandlades. Övriga punkter bordlades och behandlades på föreningsstämma 2020-10-20. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar varav 6 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 80 (78) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	53
Samägare	26
HSB Mölndal	1

Under året har fem lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 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

Föreningens hemsida "www.stensjohojd.se" innehåller basinformation om föreningen. Stensjöhöjdbladet kommer ut ca 10 gånger per år och ger aktuell information till de boende.

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 2020-10-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Lund	Ordförande	
Rose-Marie Winnerholm	Vice ordförande	
Caroline Jacobson	Kassör	
Else-Britt Nilsson	Ledamot	
Dition Staynfeld	Ledamot	
Kim Tovetjärn Selland	Ledamot	
Leif Moe	Ledamot	HSB Mölndal
Ann Jacobson	Suppleant	
Henrik Thulin	Suppleant	
Zachary Wikman	Suppleant	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Lund, Else-Britt Nilsson och Caroline Jacobson samt suppleanterna Ann Jacobson, Henrik Thulin och Zachary Wikman

Firmateknare har varit Christer Lund, Else-Britt Nilsson, Rose-Marie Winnerholm och Caroline Jacobson, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 167 520 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 Christer Lund med Rose-Marie Winnerholm som suppleant, valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Svenner (sammankallande) och Ingeborg Palmér, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 409 596	3 411 935	3 410 860	3 406 748	3 419 627
Resultat efter finansiella poster	438 195	750 956	1 056 788	-4 369	526 984
Kassalikviditet (%)	564,1	312,2	735,5	354,9	362,0
Soliditet (%)	35,2	34,1	32,1	30,1	29,5
Fond för yttre underhåll	2 854 926	2 585 239	1 671 579	1 170 417	951 477
Årsavgift per kvm bostadsyta	688	688	688	688	688
Lån per kvm bostadsyta	5 277	5 277	5 595	5 595	5 765
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,6	1,7	1,6	2,1	2,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	36	49	49	50
Taxeringsvärde (tkr)	68 400	68 400	54 000	54 000	54 000

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 810 257	2 585 239	1 271 906	750 956	13 418 358
Reservering till yttre fond		869 000	-869 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-599 313	599 313		0
Disposition av föregående års resultat:			750 956	-750 956	0
Årets resultat				438 195	438 195
Belopp vid årets utgång	8 810 257	2 854 926	1 753 175	438 195	13 856 553

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 753 175
årets vinst	438 195
	2 191 370
disponeras så att i ny räkning överföres	2 191 370
	2 191 370

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 409 596	3 411 936
Övriga rörelseintäkter	3	17 399	38 737
Summa rörelseintäkter		3 426 995	3 450 673
Rörelsekostnader			
Underhåll		-599 313	-265 340
Driftskostnader	4	-1 184 052	-1 354 051
Personalkostnader	5	-211 998	-143 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-591 624	-529 359
Summa rörelsekostnader		-2 586 987	-2 292 542
Rörelseresultat		840 008	1 158 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 620	8 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 433	-415 410
Resultat efter finansiella poster		438 195	750 956
Årets resultat		438 195	750 956

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	35 000 900	35 474 731
Inventarier, verktyg och installationer	7	728 573	0
Pågående arbeten	9	0	465 300
Summa materiella anläggningstillgångar		35 729 473	35 940 031
Summa anläggningstillgångar		35 729 473	35 940 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 569 915	1 304 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 335	100 693
Summa kortfristiga fordringar		1 652 250	1 404 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 025 100	2 019 042
Summa kassa och bank		2 025 100	2 019 042
Summa omsättningstillgångar		3 677 350	3 423 864
SUMMA TILLGÅNGAR		39 406 823	39 363 895

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 810 257	8 810 257
Fond för yttre underhåll		2 854 926	2 585 239
Summa bundet eget kapital		11 665 183	11 395 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 753 175	1 271 905
Årets resultat		438 195	750 956
Summa fritt eget kapital		2 191 370	2 022 861
Summa eget kapital		13 856 553	13 418 357
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 12	24 848 838	24 848 838
Summa långfristiga skulder		24 848 838	24 848 838
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 726	308 595
Skatteskulder		4 292	3 014
Övriga skulder	13	92 146	338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	534 268	784 753
Summa kortfristiga skulder		701 432	1 096 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 406 823	39 363 895

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod tillämpas enligt följande avskrivningstider.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Inkomstskatter

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 239 676	3 239 676
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	169 920	172 260
	3 409 596	3 411 936

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Återbäring Länsförsäkringar	5 840	4 397
Överlåtelse- och pantavgifter	11 559	4 387
Försäkringsersättning	0	29 773
Övrigt	0	180
	17 399	38 737

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial/inventarier	55 449	17 708
Försäkring	57 674	51 121
Övriga försäkringar	12 314	19 821
Reparationer	74 622	172 210
Reparationer försäkringsärende	11 929	76 273
Fastighetsskatt	75 737	72 981
-El	106 424	109 149
-Vatten	161 794	155 544
-Sophämtning	113 291	106 049
Hyra container	19 315	26 845
Kabel-TV	52 986	51 823
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	216 588	313 176
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	142 184	136 331
Underhållsplan	12 479	11 040
Medlemsavgift HSB	21 900	0
Studie- och fritidsverksamhet	7 893	11 327
Övrigt	41 473	22 613
	1 184 052	1 354 011

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	171 068	112 170
Löner och andra ersättningar	110	5 318
Sociala avgifter	40 820	26 305
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	211 998	143 793

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

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

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 789 661	43 789 661
Ingående avskrivningar	-8 314 930	-7 841 099
Årets avskrivningar	-473 831	-473 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 788 761	-8 314 930
Utgående redovisat värde	35 000 900	35 474 731
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	24 400 000	24 400 000
	68 400 000	68 400 000

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 840 000.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	431 921	431 921
Inköp	846 366	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 278 287	431 921
Ingående avskrivningar	-431 921	-376 393
Årets avskrivningar	-117 793	-55 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-549 714	-431 921
Utgående redovisat värde	728 573	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	31 169 000	31 169 000
	31 169 000	31 169 000

Not 9 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
Fiberinstallation		465 300
		465 300

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 564 393	1 259 303
Skattekonto	5 522	2 148
Hyses- och avgiftsfordringar	0	42 678
	1 569 915	1 304 129

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem	13 421	13 246
Fastighetsförsäkring	60 119	57 674
Försäkring anticimex	8 795	
Upplupen försäkringsersättning		29 773
	82 335	100 693

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,38	2022-03-30	6 200 000	6 200 000
SBAB	2,21	2025-01-17	5 800 000	5 800 000
SBAB	1,65	2022-03-21	6 348 838	6 348 838
SEB	0,70	2022-01-28	2 500 000	2 500 000
SEB	1,65	2023-01-28	4 000 000	4 000 000
			24 848 838	24 848 838

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 848 838 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 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	51 326	42
Lagstadgade sociala avgifter	40 820	0
Övriga kortfristiga skulder	0	296
	92 146	338

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	258 779	261 922
Räntor	34 817	35 060
Revision	10 300	7 600
El	9 751	10 587
Vatten	40 669	
Renhållning	29 189	
Containerhyra		4 284
Fastighetsskötsel	12 750	
Planerat underhåll markarbeten	88 513	
Fiberinstallation	49 500	465 300
	534 268	784 753

Mölndal 2021-____-____

Christer Lund

Rose-Marie Winnerholm

Caroline Jacobson

Else-Britt Nilsson

Dition Staynfeld

Kim Tovetjärn Selland

Leif Moe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-____-____

Borevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Gustavsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stensjöhöjd i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Stensjöhöjd i Mölndal för räkenskapsåret 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 den / 2021

.....
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Annika Gustavsson
Av föreningen vald revisor