

HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal
Org nr 752000-1426

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature and some initials.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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.

Vision

HSB Brf Tegen skall erbjuda ett prisvärt, tryggt och miljöinriktat boende med kvalitet. I Brf Tegen skall skapas goda värden för medlemmarna genom aktiv samverkan.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Rullharven 1 och Pinnharven 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB.

Byggnadsår 1970-71.

Föreningens byggnader består av 477 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt på 246 kvm samt ytterligare 2 lokaler på tillsammans 108 kvm. Till byggnaden hör också 107 garage, 284 parkeringsplatser med el-uttag samt 14 parkeringsplatser utan el som hyrs ut till föreningens medlemmar. Dessutom finns 43 avgiftsbelagda parkeringsplatser för besökande. Byggnaderna är utrustade med kabel-TV nät, bredbandsnät, telefoni samt porttelefon.

Den totala boytan uppgår till 31 147 kvm enligt taxeringsbesked.

Lägenhetsfördelning:

85 st 1 rum och kök

153 st 2 rum och kök

239 st 3 rum och kök

14



Fastighetens tekniska status

För fastigheterna har en ny underhållsplan upprättats och ska årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Årlig översyn

Årlig översyn av fastigheterna gjordes i september 2018 av styrelse och personal. Vartannat år för resp. gård gör fastighetssköterna en tillsyn i samtliga lägenheter för kontroll av de delar som föreningen har underhållsansvar för.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningens fastighetsskötsel sköts i egen regi.

Anställda

Peder Tjærnlund	Förvaltare
Roger Wallin	Fastighetsskötare
Robin Tjærnlund	Fastighetsskötare, tjänstledig 1 år fr.o.m. 2018-10-08
Anders Backestedt	Fastighetsskötare
Susan Stieger-Petrusson	Administratör, t.o.m. 2018-12-12
Linda Lindkvist	Administratör, fr.o.m. 2018-12-03

Handlingsplan för det systematiska arbetsmiljöarbetet har utformats under år 2018 tillsammans med de anställda.

Samtliga fastighetsskötare är anställda 35 timmar/vecka (87,5 %) och administratören på 20 timmar/vecka (50 %) och fr.o.m. 2019-01-01 på 32 timmar/vecka (80%).

Under 2018 har våra anställda utfört 266 arbetsorder, varav 76 mot betalning för att åtgärda fel och brister i lägenheterna. Fastighetssköterna utför åtskilliga arbeten som normalt skulle ha lämnats på entreprenad, t.ex. renovering av tvättstugor, ombyggnad av f.d. soprum, dränering vid garage m.m.

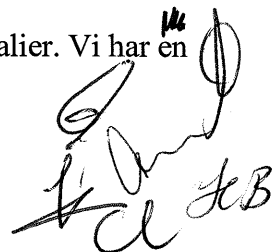
Organisation

Regelbundna träffar hålls två gånger i månaden mellan de anställda, ordföranden och vice ordföranden eller annan ledamot. På detta sätt har styrelsen god insyn i det dagliga arbetet samtidigt som personalen är insatt i styrelsearbetet.

Medlemsservice sköts i egen regi och styrelseexpeditionen är öppen måndag t.o.m. torsdag 07.30-09.30. Dessutom är expeditionen öppen den första helgfria måndagen i varje månad kl. 16.00-18.00.

Fastighetsskötsel - Miljö - Energi

I den utsträckning det är möjligt bedrivs fastighetsskötseln utan miljöfarliga kemikalier. Vi har en

Handwritten signature and initials, including 'HB' and 'cl'.

ständig kontroll på energiförbrukningen. Allt underhåll planeras och utförs på bästa sätt ur miljösynpunkt. En miljövänlig hetvattenmaskin har inköpts för ogräsbekämpning. Den går även att använda till rengöring av olika ytor, t.ex. garageportar.

En miljöstation för kompostering och återanvändning av grönt avfall har iordningställts vid Rullharvsgatan-Lantbruksgatan där Mölndal stad tidigare hade sin återvinningsstation.

Samtliga p-platser förutom husvagns- och gårdsparkeringar är utrustade med eluttag. Elektriska motorvärmare är bra för miljö, motor, ekonomi, förare och passagerare. En varm bil ger mindre skadliga utsläpp och betydligt lägre bränsleförbrukning i början av körningen eftersom motorn fungerar bäst när den är varm. Dessutom ger en varm bil is- och imfria rutor samt högre komfort.

Alla medlemmar ges möjlighet att köpa en WC-stol med miljöknapp till självkostnadspris med gratis montering. Den sparar vatten och pengar och skonar miljön.

Möjligheten att slänga grovsopor i föreningens soprum har upphört. Istället kan bilburna medlemmar hämta ett kort på expeditionen som gäller för 6 besök per år till återvinningscentralen i Kikås. Man kan också utnyttja kommunens återvinningsstation på Lantbruksgatan, dock inte för grovsopor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Renoveringen av fasad- och fönster har pågått sedan våren 2017 och beräknas vara klar försommaren 2019 enligt aktuell tidplan. Byggmöten äger rum var tredje vecka och där deltar ordföranden, vice ordförande, annan ledamot och två från personalen. Löpande information lämnas till medlemmarna genom medlemstidningen T-Bladet och på HSB Portalen.

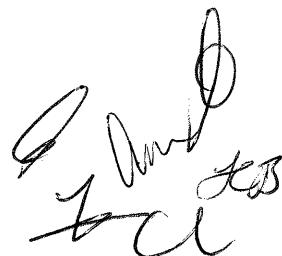
Fastighetsskötarna har efter att gården Pinnharven färdigställts börjat iordningställa rabatter och mark runt dessa hus.

Stammarna i föreningen är av plast och i bra kondition, men medel måste avsättas för kommande stambyte. Styrelsen har beslutat att förlänga livstiden genom att spola befintliga stammar. Under år 2018 har stammarna spolats på gården Rullharven och våren 2019 är det dags för gården Pinnharven.

Fastighetsskötarna genomför numera en regelbunden tillsyn av samtliga lägenheter. Syftet är att kontrollera de delar i lägenheten som föreningen har underhållsansvar för och då påtala ev. brister på de delar som medlemmen har ansvar för. Tillsyn sker vartannat år.

Avsättning till inre fond har slopats fr.o.m. 2017 enligt beslut på årsstämman i maj 2016.

Enligt de nya stadgarna får bostadsrättsföreningen ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år baserat på de kalendermånader som lägenheten är upplåten. Styrelsen har beslutat en avgift på 5 % av prisbeloppet per år.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'Z. Andersson' and the initials 'ZC'.

Åtgärdat under år 2018

Tillsyn av samtliga lägenheter, gården Rullharven.
Fortsatt sanering av svampangripna träd.
Spolning av stammar, gården Rullharven.
Utbyte till brandventiler i förråd, gården Pinnharven.
Utbyte av belysning i entréer.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2019 höjdes med 3%
Årsavgift 2018: 658 kr per kvm.

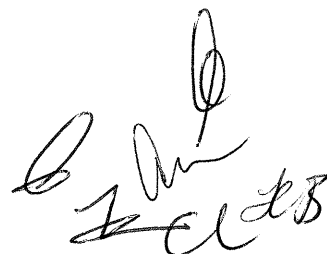
Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh samt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 654 279 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 635 526 kr, i detta resultat ingår planerat avlyft om 564 000 kr och reservering till yttre fond med 3 695 000 kr.

<u>Energiförbrukning</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Värme	3648 MWh	3 641 MWh	3 778 MWh
El	392254 kWh	382 128 kWh	395 778 kWh
Vatten	33664 m3	34 864 m3	34 454 m3



MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-16. I stämman deltog 67 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 610 (601) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 478, med Mölndals stad som ägare till 24 lägenheter

Samägare 131

HSB Mölndal 1

Under året har 53 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 76 stycken och avgående medlemmar har varit 66 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheterna finns friskvårdsrum/gym, 11 tvättstugor och 2 övernattningslägenheter att hyra till medlemmarnas gäster, varav den ena också fungerar som samlingslokal för föreningens olika aktiviteter.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Tegen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk, teknisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Föreningens informationsblad, T-Bladet, har utkommit med 10 utgåvor under året.

Information om föreningen kan man ta del av på hemsidan, www.hsb.se/molndal/tegen

<<http://www.hsb.se/molndal/tegen>> eller på den interna informationskanalen, www.hsbportalen.se.

Vid behov av övrig information anslås detta på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i medlemmarnas brevlådor.

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 ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	Marie Danielsson
Vice ordförande	Kjell Carlsson
Ledamot, sekreterare	Anna Månsson
Ledamot, ekonomiansvarig	Hans Berthier
Ledamot	Carina Lindström
Ledamot (tom dec-2018)	Jack Robinson
HSB Mölndal (tom april-2018)	Helena Nakamura
HSB Mölndal (from maj-2018)	Jari Valkola
Suppleant	Dilipkumar Barai
Suppleant	Giorgios Diamantidis
Suppleant	Jan Erik Pederstorp

- I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Marie Danielsson, Anna Månsson samt suppleanter Dilipkumar Barai och Giorgios Diamantidis.
- Firmatecknare har varit Marie Danielsson, Kjell Carlsson, Hans Berthier och Peder Tjärnlund, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen, internrevisor och valberedning har under året uppgått till 191 610 kr (exkl. sociala avgifter). Utöver sammanträdena lägger styrelsen ca 700 timmar extra på styrelsearbete.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar AB.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens hemsida www.hsb.se/molndal/tegen.

Revisorer

Revisor har varit Britt Hofmann med Linnea Park som suppleant, valda av föreningen samt Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mölndals fullmäktige har varit Kjell Carlsson, Marie Danielsson och Jan Erik Pederstorp med Carina Lindström, Dilip Barai och Jack Robinson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna-Marie Kölgran (sammankallande), Jakob Jonsson, Mathilda Svahn-Holmén och Gunilla Johansson.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvariga har varit styrelsen.

T-bladets redaktion har bestått av ledamöterna: Kjell Carlsson, Marie Danielsson, Anna Månsson och Giorgios Diamantidis.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen har beslutat att två aktiviteter skall anordnas: Revybesök i februari (självfinansierat) och julfest i december.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	22 740	22 128	20 139	19 123	17 712
Resultat efter finansiella poster	tkr	7 703	-14 014	4 046	3 660	1 218
Kassalikviditet	%	17	81	119	124	90
Soliditet	%	15,7	16,2	41,4	33,6	28,7
Fond för yttre underhåll	tkr	3 639	3 415	18 952	16 084	13 709
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	658,3	638,6	620,4	590,8	552,2
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 721,9	1 292,9	833,7	1 030,0	1 068,9
Genomsnittlig skuldränta	%	0,9	0,5	1,7	2,6	3,2
Fastighetens belåningsgrad	%	21,2	10,1	6,5	8,8	9,2
Taxeringsvärde	tkr	400 653	400 653	400 653	362 963	362 963

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	1 677 900	3 415 055	19 652 058	-14 013 519
Reservering till yttre fond 2017		267 000	-267 000	
Ianspråktagande av yttre fond 2017		-42 575	42 575	
Balansering av föregående års resultat			-14 013 519	14 013 519
Årets resultat				<u>7 703 437</u>
Eget kapital 2018-12-31	1 677 900	3 639 480	5 414 114	7 703 437

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

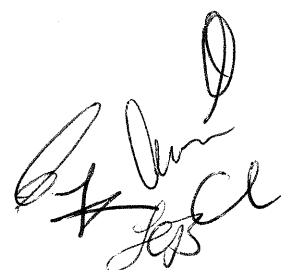
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 414 114
Årets resultat	7 703 437
	<u>13 117 551</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överföres	13 117 550
	<u>13 117 550</u>

M

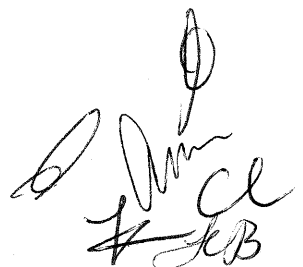


Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	22 739 592	22 128 252
Övriga rörelseintäkter	3	432 416	85 972
Summa rörelseintäkter		23 172 008	22 214 224
Rörelsekostnader			
Underhåll		-42 575	-21 909 935
Driftskostnader	4	-10 189 591	-9 195 665
Personalkostnader	5	-2 856 418	-3 115 666
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 614 226	-1 819 363
Summa rörelsekostnader		-14 702 810	-36 040 629
Rörelseresultat		8 469 198	-13 826 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 222	20 914
Räntekostnader		-776 456	-204 804
Övriga finansiella kostnader		-3 527	-3 224
Summa finansiella poster		-765 761	-187 114
Resultat efter finansiella poster		7 703 437	-14 013 519
Årets resultat		7 703 437	-14 013 519



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	114 463 445	51 501 485
Inventarier	7	672 222	692 262
		115 135 667	52 193 747
Summa anläggningstillgångar		115 135 667	52 193 747
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	2 017 971	8 492 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	358 761	452 614
		2 376 732	8 945 236
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		10 364	5 000 548
<u>Kassa och bank</u>		163 982	81 892
Summa omsättningstillgångar		2 551 078	14 027 676
Summa tillgångar		117 686 745	66 221 423

16



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll		3 639 480	3 415 055
		<u>5 317 380</u>	<u>5 092 955</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 414 114	19 652 058
Årets resultat		7 703 437	-14 013 519
		<u>13 117 551</u>	<u>5 638 539</u>
Summa eget kapital		<u>18 434 931</u>	<u>10 731 494</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	84 306 000	38 250 000
Summa långfristiga skulder		<u>84 306 000</u>	<u>38 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	472 000	2 020 000
Leverantörsskulder		6 870 190	6 711 502
Skatteskulder		45 459	78 985
Övriga skulder		4 980 298	5 785 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 577 867	2 643 788
Summa kortfristiga skulder		<u>14 945 814</u>	<u>17 239 929</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>117 686 745</u>	<u>66 221 423</u>

[Handwritten signatures and initials]

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. BRF Tegen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Materiella 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 används. Fastigheten är uppdelad i komponenter. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, Inre underhåll	120 år
Stammar, Fasad, Fönster, Trapphus	50 år
El, Tak	40 år
Ventilation	25 år
Om- och tillbyggnader	20 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	5-20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar och skulder

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

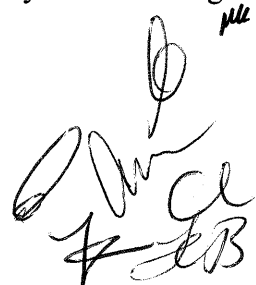
Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och i anspråkstagande till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Handwritten signature and initials, possibly "J. J. B." or similar, in dark ink.

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

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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.

Not 2 Nettoomsättning

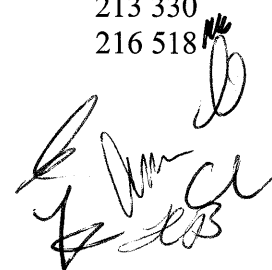
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	20 503 669	19 891 637
Hysesintäkter, lokaler	196 848	191 712
Hysesintäkter, garage och P-platser	1 859 538	1 886 174
Övriga hyresintäkter	179 537	158 729
Summa	<u>22 739 592</u>	<u>22 128 252</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Försäkringsersättning	377 128	25 999
Övriga ersättningar	55 288	59 973
Summa	<u>432 416</u>	<u>85 972</u>

Not 4 Drift

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förbrukningsmateriel	101 653	150 943
Reparationer	1 907 157	985 062
Fastighetsskatt/avgift	654 279	643 785
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	478 118	490 024
-Uppvärmning, fastighet	2 784 959	2 789 663
-Vatten & sophämtning	1 478 569	1 378 260
Städ	297 302	213 330
Fastighetsförsäkring	254 183	216 518



	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kabel-TV, bredband och telefoni	724 529	844 047
Medlemsavgift HSB	149 400	133 400
Förvaltning administration	463 372	452 579
Övriga fastighetskostnader	533 671	397 395
Övriga driftkostnader	362 400	500 658
Summa	10 189 592	9 195 664

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löner	1 621 931	1 849 936
Arvoden	191 610	191 910
Sociala avgifter	592 709	625 603
Uttagsskatt	364 316	372 916
Övrigt	85 853	75 301
Summa	2 856 419	3 115 666

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 400 950	75 400 950
Pågående projekt	70 968 480	6 643 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 369 430	82 044 531
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 543 046	-28 966 431
Årets avskrivningar	-1 362 939	-1 576 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 905 985	-30 543 046
Utgående restvärde enligt plan	<u>114 463 445</u>	<u>51 501 485</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 028 300	3 028 300

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	245 053 000	245 053 000
Taxeringsvärde mark	155 600 000	155 600 000
	400 653 000	400 653 000
 Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	244 000 000	244 000 000
Lokaler	1 053 000	1 053 000
	245 053 000	245 053 000

Not 7 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 386 480	2 386 480
-Inköp	231 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 617 730	2 386 480
 Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 694 220	-1 451 472
-Avskrivningar	-251 288	-242 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 945 508	-1 694 218
Utgående restvärde enligt plan	<u>672 222</u>	<u>692 262</u>

Handwritten signature and initials, possibly 'G. Al' and 'H.B.', in the bottom right corner.

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	37 876	211 179
Avräkningskonto HSB	1 971 329	8 273 484
Övrigt	8 766	7 959
Summa	2 017 971	8 492 622

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	282 197	256 888
Bredband	59 875	179 625
Kabel tv	16 689	16 101
Summa	358 761	452 614

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering under året	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,96	2019-09-16	232 000	23 018 000
SBAB	1,28	2020-12-09	0	15 000 000
SBAB	1,29	2020-12-09	127 500	16 872 500
SBAB	1,47	2022-06-08	75 000	14 925 000
SBAB	1,39	2021-11-10	<u>37 500</u>	<u>14 962 500</u>
Totalt			472 000	84 778 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 472 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 82 418 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

NE

[Handwritten signature]
HSB

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	125 671	40 145
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 682 700	1 784 156
Upplupna revisionsarvoden	32 100	31 123
Upplupna sociala avgifter	38 669	81 039
Upplupna semesterlöner	202 276	281 580
Upplupen fjärrvärme	374 478	377 093
Upplupen el	43 724	45 837
Övriga poster	78 249	2 815
Summa	<u>2 577 867</u>	<u>2 643 788</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	99 954 000	65 032 000
	<u>99 954 000</u>	<u>65 032 000</u>

Not 14 Eventualförpliktelser

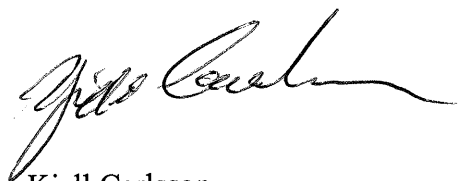
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastigo	34 206	32 577

Handwritten signature and initials, possibly "J. C. B." or similar, in the bottom right corner.

Mölndal 2019 - 03 - 24



Marie Danielsson



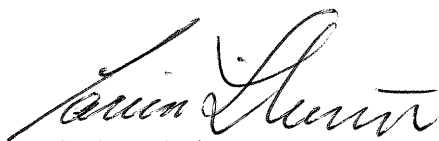
Kjell Carlsson



Anna Månsson



Hans Berthier

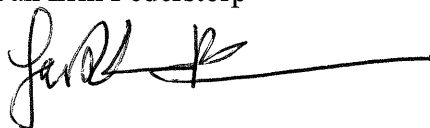


Carina Lindström

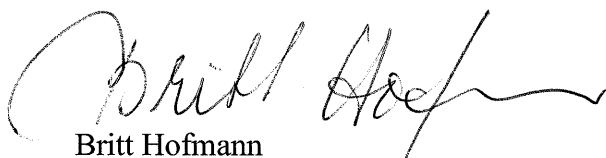


Jari Valkola

Jan Erik Pederstorp

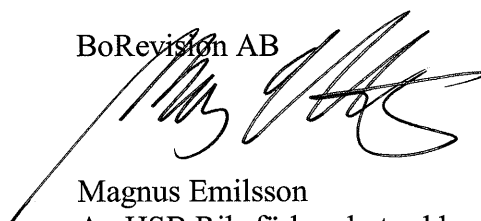


Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 10.



Britt Hofmann
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB



Magnus Emilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal, org.nr. 752000-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

[Signature]

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 10/4 2019

Magnus Emilsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Hofmann

Av föreningen vald revisor