

**HSB Bostadsrättsförening Tegen i Mölndal**  
**Org nr 752000-1426**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13

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

## 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



### **Fastighetens tekniska status**

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

#### Årlig översyn

Årlig översyn av fastigheterna gjordes i september 2017 av styrelse och personal.

Vartannat år för resp. gård gör fastighetsskötarna 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 Tjärnlund	Förvaltare
Roger Wallin	Fastighetsskötare
Robin Tjärnlund	Fastighetsskötare
Anders Backestedt	Fastighetsskötare
Susan Stieger-Petrusson	Administratör, fr.o.m. 2017-01-20

Samtliga fastighetsskötare är anställda 35 timmar/vecka (87,5 %) och administratören på 20 timmar/vecka (50 %).

Under 2017 har våra anställda utfört 256 arbetsorder, varav 160 mot betalning för att åtgärda fel och brister i lägenheterna. Fastighetsskötarna 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 ekonomiansvarig. 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. Då finns någon från styrelsen på plats.

#### Fastighetsskötsel - Miljö - Energi

I den utsträckning det är möjligt bedrivs fastighetsskötseln utan miljöfarliga kemikalier. Vi har en ständig kontroll på energiförbrukningen. Allt underhåll planeras och utförs på bästa sätt ur miljösynpunkt. 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. Deponering av prylar som kan återanvändas finns nu i ett f.d. garage i närheten av gamla soprummet.

Under de senaste åren har vattenskadorna i lägenheternas våtutrymmen ökat. Anledningen är ofta att badkaret tas bort och duschplats iordningställs utan fungerande tätskikt och fuktspärr och med gammal golvsbrunn. Enligt våra stadgar har medlemmarna ett långtgående underhållsansvar och skall hålla sin lägenhet i funktionsdugligt och gott skick.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Efter att styrelsen i början av året haft ett flertal möten med fönsterleverantörer och byggbolag kunde projektet med byte av fasad och fönster komma igång under våren med Pinnharvsgatan 2. Arbetet fördröjdes ytterligare av problem med takfot o.dyl.

Enligt nu aktuell tidsplan kommer projektet att vara klart runt försommaren år 2019.

I byggmötena, som äger rum var 14:e dag, deltar ordförande, vice ordförande och ekonomiansvarig samt två från personalen. Löpande information lämnas till medlemmarna genom medlemstidningen T-Bladet och på HSB Portalen.

Stammarna i föreningen är av plast och i bra kondition, men medel måste avsättas för kommande stambyte. Styrelsen har besluta att förlänga livstiden genom att spola befintliga stammar. Under år 2017 har stammarna spolats på gården Rullharven och hösten 2018 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. 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 bostadsrätthavaren 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. *Mc*



### Åtgärdat under år 2017

Tillsyn av samtliga lägenheter, gården Pinnharven.

Sanering av svampangripna träd.

Ombyggnad av barnvagnsförråd för anpassning för elrullstol (bostadsanpassning genom kommunen).

Röjning i buskaget mellan odlingslotter och Lantbruksgatan.

Spolning av stammar, gården Rullharven.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2018 höjdes med 3%

Årsavgift 2017: 639 kr per kvm.

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 315 kr/lgh samt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 643 785 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 7.

#### Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 2 187 530 kr, i detta resultat ingår planerat avlyft om 638 000 kr och reservering till yttre fond med 3 695 000 kr.

<u>Energiförbrukning</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Värme	3 641 MWh	3 778 MWh	3 642 MWh
El	382 128 kWh	395 778 kWh	394 437 kWh
Vatten	34 864 m <sup>3</sup>	34 454 m <sup>3</sup>	35 517 m <sup>3</sup>

## **MEMLEMSINFORMATION**

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-12-19.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-18. I stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 601 (575) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 478, med Mölndals stad som ägare till 24 lägenheter

Samägare 122

HSB Mölndal 1

Under året har 48 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 58 stycken och avgående medlemmar har varit 45 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2018) 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2018) 455 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)

<<http://www.hsb.se/molndal/tegen>> eller på den interna informationskanalen, [www.hsbportalen.se](http://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 2017-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	Marie Danielsson
Vice ordförande	Kjell Carlsson
Ledamot, sekreterare	Anna Månsson
Ledamot, ekonomiansvarig	Carina Lindström
Ledamot	Hans Berthier
Ledamot	Jack Robinson
HSB Mölndal	Helena Nakamura

Suppleant	Dilipkumar Barai
Suppleant	Giorgios Diamantidis
Suppleant	Jan Erik Pederstorp

- I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Carlsson, Carina Lindström, Hans Berthier samt suppleant Jan Erik Pederstorp.
- Firmatecknare har varit Marie Danielsson, Kjell Carlsson, Carina Lindström och Peder Tjärnlund, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen, internrevisor och valberedning har under året uppgått till 200 870 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](http://www.hsb.se/molndal/tegen).

### Revisorer

Revisor har varit Britt Hofmann med Linnea Park som suppleant, valda av föreningen samt Bo Revision AB, godkänd 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, Anna Månsson och Jack Robinson som suppleanter.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna-Marie Kølgran (sammankallande), Gullvi Roseke, 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	22 061	20 139	19 123	17 712	16 548
Resultat efter finansiella poster	tkr	-14 014	4 046	3 660	1 218	2 264
Kassalikviditet	%	81	119	122	90	78
Soliditet	%	16,2	41,4	33,6	28,7	26,8
Fond för yttre underhåll	tkr	3 415	18 952	16 084	13 709	11 510
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	638,6	620,4	590,8	552,2	516,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 292,9	833,7	1 030,0	1 068,9	1 101,6
Genomsnittlig skuldränta	%	0,5	1,7	2,6	3,2	3,3
Fastighetens belåningsgrad	%	10,1	6,5	8,8	9,2	9,5
Taxeringsvärde	tkr	400 653	400 653	362 963	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>
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	1 677 900	18 951 520	69 385	4 046 208
Reservering till yttre fond 2016		3 695 000	-3 695 000	
Reservering till yttre fond 2017		3 695 000	-3 695 000	
lanspråkstagande av yttre fond 2016		-1 016 530	1 016 530	
lanspråkstagande av yttre fond 2017		-21 909 935	21 909 935	
Balansering av föregående års resultat			4 046 208	-4 046 208
Årets resultat				<u>-14 013 519</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	1 677 900	3 415 055	19 652 058	-14 013 519

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	19 652 058
Årets resultat	-14 013 519
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>5 638 539</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överföres	5 638 539
	<hr/>
	<u>5 638 539</u> <sup>№</sup>



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	22 061 276	20 138 690
Övriga rörelseintäkter	3	152 948	91 583
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>22 214 224</u>	<u>20 230 273</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-21 909 935	-1 016 530
Driftskostnader	4	-9 198 889	-9 978 994
Personalkostnader	5	-3 115 666	-2 948 018
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 819 363	-1 841 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-36 043 853</u>	<u>-15 784 982</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-13 829 629	4 445 291
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		20 914	54 613
Räntekostnader		-204 804	-453 696
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-183 890</u>	<u>-399 083</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-14 013 519</u>	<u>4 046 208</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-14 013 519</u>	<u>4 046 208</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	51 501 485	46 434 519
Inventarier	7	692 262	935 009
		<hr/>	<hr/>
		52 193 747	47 369 528
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 193 747</b>	<b>47 369 528</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	8 492 622	5 161 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	452 614	461 469
		<hr/>	<hr/>
		8 945 236	5 623 172
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		5 000 548	8 500 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		81 892	71 802
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 027 676</b>	<b>14 194 974</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>66 221 423</b>	<b>61 564 502</b>

14


  
 BSB  
 a

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 677 900	1 677 900
Fond för yttre underhåll		3 415 055	18 951 520
		<u>5 092 955</u>	<u>20 629 420</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		19 652 058	69 385
Årets resultat		-14 013 519	4 046 208
		<u>5 638 539</u>	<u>4 115 593</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 731 494</u>	<u>24 745 013</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	38 250 000	24 576 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>38 250 000</u>	<u>24 576 250</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	2 020 000	1 390 000
Leverantörsskulder		6 711 502	1 320 429
Skatteskulder		78 985	59 544
Övriga skulder		5 785 654	6 886 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 643 788	2 587 249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>17 239 929</u>	<u>12 243 239</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>66 221 423</u>	<u>61 564 502</u>

*Handwritten signature*  
HB  
al

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

#### 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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	40-50 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.

#### Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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. *ve*

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	19 891 637	19 322 844
Avsättning inre fond	0	-1 356 981
Hysesintäkter, lokaler	191 712	185 544
Hysesintäkter, garage och P-platser	1 886 174	1 853 373
Övriga hyresintäkter	91 753	133 910
Summa	<u>22 061 276</u>	<u>20 138 690</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringsersättning	25 999	40 588
Övriga ersättningar	126 949	50 995
Summa	<u>152 948</u>	<u>91 583</u>

**Not 4 Drift**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förbrukningsmateriel	150 943	127 197
Reparationer	985 062	1 205 651
Fastighetsskatt/avgift	643 785	621 366
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	490 024	491 850
-Uppvärmning, fastighet	2 789 663	3 011 908
-Vatten	1 066 350	822 286
-Sophämtning	311 910	303 072
Städ	213 330	239 951
Fastighetsförsäkring	216 518	238 381
Kabel-TV, bredband och telefoni	844 047	781 727
Medlemsavgift HSB	133 400	133 400
Förvaltning administration	452 579	434 095
Övriga fastighetskostnader	397 395	360 584
Övriga driftkostnader	503 883	1 207 526
Summa	<u>9 198 889</u>	<u>9 978 994</u>

*[Handwritten signature]*

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löner	1 849 936	1 729 528
Arvoden	191 910	188 220
Sociala avgifter	625 603	594 176
Uttagsskatt	372 916	352 063
Övrigt	75 301	84 031
<b>Summa</b>	<b>3 115 666</b>	<b>2 948 018</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 400 950</b>	<b>75 150 950</b>
Inköp/Aktiveringar	0	250 000
Pågående projekt	6 643 581	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 044 531</b>	<b>75 400 950</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 966 431</b>	<b>-27 389 816</b>
Årets avskrivningar	-1 576 615	-1 576 615
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 543 046</b>	<b>-28 966 431</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>51 501 485</b>	<b>46 434 519</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 028 300	3 028 300
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	245 053 000	245 053 000
Taxeringsvärde mark	155 600 000	155 600 000
	<b>400 653 000</b>	<b>400 653 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	244 000 000	244 000 000
Lokaler	1 053 000	1 053 000
	<b>245 053 000</b>	<b>245 053 000</b>

*[Handwritten signature]*

**Not 7 Inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 519 968	2 333 580
-Inköp	0	186 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 519 968</b>	<b>2 519 968</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 584 959	-1 320 134
-Avskrivningar	-242 748	-264 825
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 827 707</b>	<b>-1 584 959</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>692 261</u></b>	<b><u>935 009</u></b>

16



**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekonto	211 179	150 738
Avräkningskonto HSB	8 273 484	5 009 614
Övrigt	7 959	1 351
<b>Summa</b>	<b>8 492 622</b>	<b>5 161 703</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	256 888	244 879
Upplupna intäkter	0	25 642
Bredband	179 625	59 875
Kabel tv	16 101	16 101
Anticimex	0	104 873
Övrigt	0	10 099
<b>Summa</b>	<b>452 614</b>	<b>461 469</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Omplacerat	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea			4 000 000	0
Nordea			9 850 000	0
Nordea			9 400 000	0
Nordea	0,45	2018-03-15	0	2 020 000
SBAB	0,96	2019-09-16	0	23 250 000
SBAB	0,28	2020-12-09	0	15 000 000
<b>Totalt</b>			<b>23 250 000</b>	<b>40 270 000</b>

Av omplacerade lån har man amorterat 696 250 kr under 2017.

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 2 020 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 40 270 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

Handwritten signature and initials, possibly 'HB' and 'ce', with a pen nib above.

**Not 11    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	40 145	19 308
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 784 156	1 754 210
Upplupna revisionsarvoden	31 123	24 000
Upplupna sociala avgifter	81 039	46 640
Upplupna semesterlöner	281 580	239 117
Upplupen fjärrvärme	377 093	387 439
Upplupen el	45 837	44 101
Renhållning	0	2 649
Övriga poster	2 815	69 785
Summa	<u>2 643 788</u>	<u>2 587 249</u>

**Not 12    Ställda säkerheter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	65 032 000	38 900 000
	<u>65 032 000</u>	<u>38 900 000</u>

**Not 14    Eventualförpliktelser**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastigo	32 577	30 571



Mölndal 2018-02-26



Marie Danielsson



Hans Berthier



Kjell Carlsson



Carina Lindström



Helena Nakamura

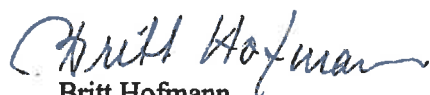


Anna Månsson



Jack Robinson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-23.



Britt Hofmann  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB



Magnus Emilsson

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tegen i Mölndal för år 2017.

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 2017 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2016 reviderades av annan revisor utsedd av HSB Riksförbund som i revisionsberättelse daterad 2017-04-06 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### 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 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 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. Risken 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.

## 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 Tegen i Mölndal för år 2017 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. 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:

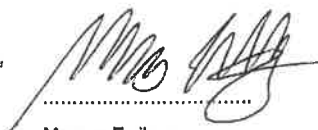
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 23 / 3 2018



Magnus Emilsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Britt Hofmann

Av föreningen vald revisor