



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Vinnarkransen i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vinnarkransen i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen skall i all sin verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stallbacken 19. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
Byggnadsår 2018.

Föreningens byggnad består av 2 byggnader med totalt 80 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 36 st garageplatser, 24 st carportplatser och 15 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal våning 1 i trapphus 49, som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även en tvättstuga i källaren i trapphus 45. Det finns även en relaxavdelning med spabad i trapphus 45 våning 10. Möjlighet finns att boka föreningslokalen som övernattningsbostad för långväga gäster. Samtliga bokas via Aptus. Utöver de bokningsbara utrymmena finns det en takterrass i trapphus 45, våning 10

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5022 kvm.

Lägenhetsfördelning

10 st	1 rum och kök
35 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
1 st	3,5 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan. 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 ca 120 000 kr för den kommande femårsperioden. Då föreningen är nybyggd finns inga underhåll planerade, de åtgärder som finns med i underhållsplanen avser besiktning av hissar, OVK samt brandsäkerhetsbesiktning.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB om ekonomisk/administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning t.o.m. 31/12-2022.

Nya avtal

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

Uppdatering av fastighetsförsäkring genom Trygg Hansa.

Nytt energiavtal tecknat med Mölndals energi som fortlöper under tre år, 100 procent vindkraft.

Nytt avtal för ett av föreningens fastighetslån. Omlagt till grönt lån, med en bindningstid på fyra år.

Supportavtal har tecknats med Övervakningsbutiken.se för larm installerat på relaxavdelningen, med en bindningstid på två år.

Avtal har tecknats med VIRTIA angående hantering av el samt kostnad vid laddning av elbilar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Utökat laddboxarna
- Förstärkt nätverket till ladd boxarna har installerats.
- Uppdaterat relaxen
- Införskaffat hjärtstartare
- Införskaffat MC låsbyglar
- Väggttag för MC platser
- Gemensamhetsdag för våra medlemmar
- Krishantering Info från MSB utdelat till alla medlemmar
- Poolutbildningarna genomförs kontinuerligt till alla nya medlemmar och fungerar utmärkt
- Framtaget förslag på förändring av utomhusmiljöerna - specifikt innergården
- Genomfört brandsyn inom våra gemensamhetsutrymmen.
- Monterat 4 st. brandsläckare, 2 i garaget, 1 i uthyrningslägenheten samt 1 på 10 våningen utanför relaxen.
- Vår hemsida samt vårt välkomsthäfte till nya medlemmar har fått en behövlig uppdatering.
- Det pågående åtgärderna från 2 års besiktningen har pågått under året och krävt stora insatser av styrelsen med planering och information till boende.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 3,5 %

Årsavgift 2022: 674 kr kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift för bostad erläggs ej under de första femton åren från nybyggnadsåret. Fastighetsskatt för

lokal erläggs med 1% av taxeringsvärdet och uppgår till 23 810 kr.
Taxeringsvärde framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2023 visar ett resultat på -2 606 045 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 236 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 30 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-20.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-13. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 124 (119) medlemmar.

Bostadsrättshavare	80
Samägare	43
HSB Mölndal	1

Under året har 13 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Vinnarkransen 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

Skriftlig information och nyhetsbrevet VinnarNytt förmedlas via föreningens digitala anslagstavlor som är placerade i samtliga trapphus. Brådskande information delas ut till samtliga medlemmars postfack vid behov.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gerhard Johansson	Ledamot	Ordförande
Denis Oppong	Ledamot	Vice ordförande
Niklas Olausson	Ledamot	
Maja Arvidsson	Ledamot	
Sarah Aronsson	Ledamot	
Thomas Aronsson	Ledamot	
Henriette Noole	Ledamot	
Pauline Georgy	Ledamot	
Berne Hultin	Ledamot	HSB Mölndal
Andreas Eriksson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pauline Georgy, Henriette Noole, Thomas Aronsson samt Andreas Eriksson.
- Föreningens firma tecknas av Gerhard Johansson, Pauline Georgy, Thomas Aronsson samt Dennis Oppong, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Vid föreningsstämman beslutades att ersättning till styrelsen utgår med 1,5 inkomstbasbelopp att fördela. Ersättning till revisorn utgår med 3000kr. Ersättning till valberedningen utgår med 2500kr per ledamot.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Adnan Duric, vald av föreningen samt revisor från Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Gerhard Johansson som ordinarie och Denis Oppong som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Annita Tengblad (sammankallande) och Ann Halldén, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 379 605	4 321 301	4 285 697	4 127 779
Resultat efter finansiella poster	-1 918 866	-2 703 003	-2 402 610	-2 330 602
Kassalikviditet (%)	107,7	63,7	4,9	71,0
Soliditet (%)	71,4	71,4	71,6	71,5
Fond för yttre underhåll	1 716 921	1 529 189	1 320 741	648 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	674	661	648	648
Lån per kvm bostadsyta	14 396	14 549	14 656	14 809
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,1	1,2	1,2	1,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	42	66	66	67
Taxeringsvärde (tkr)	170 381	111 325	111 325	111 325

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 719 000	26 866 000	1 529 189	-6 638 676	-2 703 003	184 772 510
Reservering till yttre fond			236 000	-236 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-45 837	45 837		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 703 003	2 703 003	0
Årets resultat					-1 918 866	-1 918 866
Belopp vid årets utgång	165 719 000	26 866 000	1 719 352	-9 531 842	-1 918 866	182 853 644

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 531 842
årets förlust	-1 918 866
	-11 450 708

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 450 708
	-11 450 708

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 379 605	4 321 301
Övriga intäkter	3	469 278	122 161
		4 848 883	4 443 462
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-45 837	-19 552
Driftskostnader	4	-2 384 492	-2 752 324
Personalkostnader	5	-160 333	-148 280
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-3 390 073	-3 380 741
		-5 980 735	-6 300 897
Rörelseresultat		-1 131 852	-1 857 435
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		606	495
Räntekostnader		-787 620	-846 063
		-787 014	-845 568
Resultat efter finansiella poster		-1 918 866	-2 703 003
Årets resultat		-1 918 866	-2 703 003

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	254 256 367	257 553 122
		254 256 367	257 553 122
Summa anläggningstillgångar		254 256 367	257 553 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 552	702
Övriga kortfristiga fordringar	7	1 676 797	1 035 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	135 971	173 141
		1 816 320	1 209 048
Summa omsättningstillgångar		1 816 320	1 209 048
SUMMA TILLGÅNGAR		256 072 687	258 762 170

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		192 585 000	192 585 000
Fond för yttre underhåll		1 719 352	1 529 189
		194 304 352	194 114 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 531 842	-6 638 676
Årets resultat		-1 918 866	-2 703 003
		-11 450 708	-9 341 679
Summa eget kapital		182 853 644	184 772 510
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	47 538 200	72 072 840
Summa långfristiga skulder		47 538 200	72 072 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	24 759 640	990 540
Leverantörsskulder		215 991	279 045
Skatteskulder		47 060	46 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	658 152	600 735
Summa kortfristiga skulder		25 680 843	1 916 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 072 687	258 762 170

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare 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. Avskrivning påbörjas när byggnaden tas i bruk. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

-Stomme, inre underhåll	120 år
-Stammar, fasad fönster, trapphus	50 år
-El, tak	40 år
-Ventilation, hiss	25 år
-Styr- och reglerteknik	15 år

Installationer 10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 385 656	3 319 152
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	494 150	489 700
Informationsöverföring	200 976	200 976
Individuell mätning och debitering	281 173	293 623
Gästrum	17 650	17 850
	4 379 605	4 321 301

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse- pantavgifter	36 398	36 565
Övriga ersättningar	432 970	2 160
Andrahandsuthyrning	-90	8 734
Erättning försäkringsbolag	0	74 702
	469 278	122 161

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	217 821	118 286
-El	297 466	347 172
-Fjärrvärme	338 926	413 626
-Vatten och renhållning	247 766	429 570
Försäkring	96 001	90 769
Fastighetsskatt	23 810	23 250
Kabeltv/Bredband	208 005	208 005
Förbrukningsinventarier	37 457	75 865
Serviceavtal	54 338	87 796
Fastighetsskötsel	78 706	53 229
Förvaltningskostnader inkl avtal administrativ förvaltning	639 099	625 000
Revisionsarvoden	11 125	16 500
Överlåtelse- pantavgifter	36 307	49 136
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Avgifter för juridiska åtgärder	672	53 565
Datorutrustning/programvara	0	9 378
Övrigt	51 200	45 207
Obligatoriska besiktningkostnader	2 731	62 424
Bevakningskostnader	13 062	13 546
	2 384 492	2 752 324

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	112 000	110 298
Ersättningar till övriga förtroendevalda	10 000	10 000
	122 000	120 298
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 333	27 982
	38 333	27 982
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	160 333	148 280

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	267 932 750	267 720 000
Inköp	93 318	212 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 026 068	267 932 750
Ingående avskrivningar	-10 379 629	-6 998 888
Årets avskrivningar	-3 390 073	-3 380 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 769 702	-10 379 629
Utgående redovisat värde	254 256 366	257 553 121
Taxeringsvärden byggnader	128 381 000	82 325 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	29 000 000
	170 381 000	111 325 000
Bostäder	126 000 000	80 000 000
Lokaler	2 381 000	2 325 000
	128 381 000	82 325 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 42 000 000.

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 676 757	1 035 168
Skattekonto	40	37
	1 676 797	1 035 205

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabeltv/Bredband	52 001	52 001
Försäkringspremier	81 539	79 640
Upplupna intäkter bidrag för laddstolpar	0	41 500
Anticimex	2 431	
	135 971	173 141

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	0,82	2025-12-30	24 024 280	24 279 460
Handelsbanken	1,55	2023-12-30	24 024 280	24 279 460
Handelsbanken	0,88	2024-12-30	24 024 280	24 279 460
Handelsbanken	2,67	2023-02-01	225 000	225 000
			72 297 840	73 063 380
Kortfristig del av långfristig skuld			24 759 640	990 540

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 68 470 140 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 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	75 143 000	75 143 000
	75 143 000	75 143 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	399 452	341 896
Revisionsarvoden	18 300	17 800
Fjärrvärme	53 678	54 010
El	41 579	47 364
Överlåtelse- pantavgifter	8 690	11 189
Arvoden	89 202	89 200
Sociala avgifter	39 804	28 027
Bevakningskostnader	0	11 249
Snöröjning	7 447	0
	658 152	600 735

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Mölndal

Gerhard Johansson

Niklas Olausson

Dennis Oppong

Maja Arvidsson

Sarah Aronsson

Thomas Aronsson

Pauline Georgy

Henriette Noole

Berne Hultin

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signering.

Borevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adnan Duric
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Vinnarkransen i Mölndal, org.nr. 716444-6531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Vinnarkransen i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Vinnarkransen i Mölndal för räkenskapsåret 2022 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adnan Duric
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Vinnarkransen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERHARD JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:44:06



PAULINE GEORGY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:21:55



TOMAS ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 09:29:41



SARAH ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 12:52:27



NIKLAS OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:14:13



DENIS OPPONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 17:00:09



BERNE HULTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 17:17:34



HENRIETTE NOOLE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 11:05:33



MAJA ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 18:32:21



ADNAN DURIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 23:22:29



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 23:50:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Vinnarkransen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNAN DURIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 23:25:31



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 23:50:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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