



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett 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 anknypning 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 av föreningen ägd lägenhet, våning 1 i trapphus 49, som medlemmarna kan hyra. Möjlighet finns också till en försäljning av lägenheten i framtiden. 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 lägenheten som övernattningsbostad för långväga gäster. Samtliga bokas via Aptus. Utöver de andra bokningsbara utrymmena finns det även en bokningsbar 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 536 000 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. 31/12-2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- I augusti 2023 så invigde vi äntligen "Vinnarterrassen". En mötesplatsför boende, lokaliserad på takvåningen, Åby Allé 45.
- I december så bjöd styrelsen in alla boende som önskade till lussefika i ovan nämnda terrass.
- Mycket tid har lagts på 5-årsbesiktningen av våra hus. Denna besiktning är väldigt viktig, då den handlar om att, tillsammans med byggherren, åtgärda diverse fel som upptäckts.
- Samtliga parkeringsplatser är förberedda för och en del är också utrustade med laddare, för elbil. Antalet platser som har laddare växer. Nu har vi 11 av 75 platser utrustade med laddare.
- Relaxutbildning har utförts löpande när behovet uppstår.
- Brandsyn i våra gemensamhetsutrymmen har gjorts tillsammans med Anticimex.
- Lekplatsen har besiktigats enligt lagkrav.
- En vattensug har anskaffats så att vi själva kan hantera vattenansamling som ibland uppstår i garaget.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 8 %

Årsavgift 2023: 801 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 2024 visar ett resultat på -2 724 580 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 236 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 32 000 kr. Se även "Uppllysning vid förlust" på sid. 6.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-01. I stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 123 (124) medlemmar.

Bostadsrättshavare	80
Samägare	42
HSB Mölndal	1

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 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 ininformation 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 2023-06-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gerhard Johansson	Ledamot	Ordförande
Niklas Olausson	Ledamot	Vice ordförande
Sarah Aronsson	Ledamot	
Thomas Aronsson	Ledamot	
Denis Oppong	Ledamot	
Hans Wahlgren		Ledamot
Berne Hultin	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Olausson, Sarah Aronsson samt Denis Oppong.
- Föreningens firma tecknas av Gerhard Johansson, Niklas Olausson, Thomas Aronsson samt Denis Oppong, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Vid föreningsstämman beslutades att ersättning till styrelsen utgår med 1,5 inkomstbasbelopp att fördela. Ersättning till revisorn utgår med 3 000 kr. Ersättning till valberedningen utgår med 2 500 kr 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 Edgren (sammankallande) och Henriette Noole, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Sparande per kvm	202	0	0	0
Skuldsättning per kvm	11 674	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 199	0	0	0
Räntekänslighet (%)	18	0	0	0
Energikostnad per kvm	146	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	801	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	0	0	0
Nettoomsättning	4 651 721	4 379 605	4 321 301	4 285 697
Resultat efter finansiella poster	-2 024 379	-1 918 866	-2 703 003	-2 402 610
Soliditet (%)	71	71	71	72
Fond för yttre underhåll	1 947 679	1 716 921	1 529 189	1 320 741
Fastighetens belåningsgrad (%)	42	42	66	66
Taxeringsvärde (tkr)	170 381	170 381	111 325	111 325

Nyckeltalsdefinitioner

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

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

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

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

Räntekänslighet visar effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta.

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

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

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

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras framför allt av de höga avskrivningarna, som är -3 400 816 kr. Dessa höga avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt då avskrivningar inte påverkar bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 719 000	26 866 000	1 719 352	-9 531 842	-1 918 866	182 853 644
Reservering till yttre fond			236 000	-236 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-7 673	7 673		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 918 866	1 918 866	0
Årets resultat					-2 024 379	-2 024 379
Belopp vid årets utgång	165 719 000	26 866 000	1 947 679	-11 679 035	-2 024 379	180 829 265

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 679 035
årets förlust	-2 024 379
	-13 703 414
behandlas så att i ny räkning överföres	-13 703 414
	-13 703 414

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 651 721	4 379 605
Övriga intäkter	3	215 869	469 278
		4 867 590	4 848 883
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-7 673	-45 837
Driftskostnader	4	-2 530 184	-2 384 492
Personalkostnader	5	-170 123	-160 333
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-3 400 816	-3 390 073
		-6 108 796	-5 980 735
Rörelseresultat		-1 241 206	-1 131 852
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 170	606
Räntekostnader		-787 343	-787 620
		-783 173	-787 014
Resultat efter finansiella poster		-2 024 379	-1 918 866
Årets resultat		-2 024 379	-1 918 866

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	251 124 124	254 256 367
		251 124 124	254 256 367
Summa anläggningstillgångar		251 124 124	254 256 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		35	3 552
Övriga kortfristiga fordringar	7	834 090	1 676 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 403	135 971
		985 528	1 816 320
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 985 528	1 816 320
SUMMA TILLGÅNGAR		253 109 652	256 072 687

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		192 585 000	192 585 000
Fond för yttre underhåll		1 947 679	1 719 352
		194 532 679	194 304 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 679 035	-9 531 842
Årets resultat		-2 024 379	-1 918 866
		-13 703 414	-11 450 708
Summa eget kapital		180 829 265	182 853 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	23 513 920	47 538 200
Summa långfristiga skulder		23 513 920	47 538 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	47 793 380	24 759 640
Leverantörsskulder		261 419	215 991
Skatteskulder		47 620	47 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	664 048	658 152
Summa kortfristiga skulder		48 766 467	25 680 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 109 652	256 072 687

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 024 379	-1 918 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 400 816	3 390 073
Betald skatt		-142 327	557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 234 110	1 471 764
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 517	-2 850
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 432	37 170
Förändring av leverantörsskulder		45 428	-63 054
Förändring av kortfristiga skulder		5 896	57 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 273 519	1 500 447
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-268 573	-93 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-268 573	-93 318
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-990 540	-765 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-990 540	-765 540
Årets kassaflöde		14 406	641 589
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 676 757	1 035 168
Likvida medel vid årets slut		1 691 163	1 676 757

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 504 024	3 385 656
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	596 604	494 150
Informationsöverföring	200 976	200 976
Individuell mätning och debitering	318 417	281 173
Gästrum	31 700	17 650
	4 651 721	4 379 605

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- pantavgifter	17 159	36 398
Övriga ersättningar	183 082	432 970
Andrahandsuthyrning	15 628	-90
	215 869	469 278

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	216 169	217 821
-El	344 061	297 466
-Fjärrvärme	379 005	338 926
-Vatten och renhållning	325 598	247 766
Försäkring	90 107	96 001
Fastighetsskatt	23 810	23 810
Kabeltv/Bredband	208 005	208 005
Förbrukningsinventarier	61 815	37 457
Serviceavtal	45 132	54 338
Fastighetsskötsel	66 062	78 706
Förvaltningskostnader inkl avtal administrativ förvaltning	662 592	639 099
Revisionsarvoden	5 050	11 125
Överlåtelse- pantavgifter	16 590	36 307
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Avgifter för juridiska åtgärder	0	672
Övrigt	48 698	51 200
Obligatoriska besiktningkostnader	2 731	2 731
Bevakningskostnader	4 759	13 062
	2 530 184	2 384 492

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	119 450	112 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	10 000	10 000
	129 450	122 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	40 673	38 333
	40 673	38 333
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	170 123	160 333

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	268 026 068	267 932 750
Inköp	268 574	93 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 294 642	268 026 068
Ingående avskrivningar	-13 769 702	-10 379 629
Årets avskrivningar	-3 400 816	-3 390 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 170 518	-13 769 702
Utgående redovisat värde	251 124 124	254 256 366
Taxeringsvärden byggnader	128 381 000	128 381 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	170 381 000	170 381 000
Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	2 381 000	2 381 000
	128 381 000	128 381 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 42 000 000.

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	691 163	1 676 757
Skattekonto	142 927	40
	834 090	1 676 797

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabeltv/Bredband	52 001	52 001
Försäkringspremier	94 248	81 539
Anticimex	2 621	2 431
Upplupen intäktsränta	2 533	0
	151 403	135 971

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,82	2025-12-30	23 769 100	24 024 280
Handelsbanken	3,94	2024-12-30	23 769 100	24 024 280
Handelsbanken	0,88	2024-12-30	23 769 100	24 024 280
Handelsbanken	2,67	2023-02-01		225 000
			71 307 300	72 297 840
Kortfristig del av långfristig skuld			47 793 380	24 759 640

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 67 479 600 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

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	369 982	399 452
Revisionsarvoden	12 100	18 300
Fjärrvärme	52 133	53 678
El	59 738	41 579
Överlåtelse- pantavgifter	0	8 690
Arvoden	89 204	89 202
Sociala avgifter	46 901	39 804
Snöröjning	11 041	7 447
Garantibesiktning	6 741	0
Förbrukningsmaterial	16 208	0
	664 048	658 152

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Mölndal

Gerhard Johansson

Niklas Olausson

Denis Oppong

Hans Wahlgren

Sarah Aronsson

Thomas Aronsson

Berne Hultin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Vinnarkransen i Mölndal för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adnan Duric
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-07 kl. 14:05:09



TOMAS ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:56:24



SARAH ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:54:58



NIKLAS OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:47:35



DENIS OPPONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:51:22



BERNE HULTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:01:48



HANS WAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:06:34



ADNAN DURIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:20:52



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:58:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-17 kl. 14:11:16



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:57:47





ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.