



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716444-6531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stallbacken 19	2018-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 022
42	garageplatser	1 086
39	p-platser	0
Totalt 161 objekt		6 108

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 35 st 2 rok, 25 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gerhard Johansson	Ledamot	2020-06-10
Thomas Samuelsson	Ordförande	2024-05-21
Berne Hultin	HSB Ledamot	2020-06-17
Thomas Aronsson	Ledamot	2021-06-08
Sarah Aronsson	Ledamot	2022-06-23
Fredrik Oppong	Ledamot	2024-05-21
Hanna Gawlitzka	Ledamot	2025-06-25
Gabriella Demén	Ledamot	2025-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerhard Johansson, Sara Aronsson, Tomas Aronsson, Fredrik Oppong och Thomas Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gerhard Johansson, Thomas Samuelsson, Thomas Aronsson och Fredrik Oppong.

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

Valberedning har varit: Niklas Olausson (sammankallande) och Emelie Bonander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-27 .

Under året har styrelsen lagt om ett av tre bygg lån, vilket innebär att föreningens tre lån nu har olika löptider som en del i en långsiktig finansieringsstrategi. Styrelsen har även beslutat att under kommande år sänka amorteringstakten i syfte att stärka föreningens likviditet

Föreningen har beslutat om och genomfört avsättning till underhållsplanen i enlighet med gällande stadgar. Föreningen har idag 15 laddplatser för elbilar. Platserna roterar utifrån behov och fördelas via HSB:s köhantering. Inga nya laddplatser har installerats under 2025.

Styrelsen har tillsammans med HSB tecknat nytt städavtal med ny leverantör. Den nya lösningen har inneburit en kvalitetshöjning som följs upp löpande.

Vinnarterrassen har under året varit en uppskattad mötesplats för de boende och fungerat väl. Även relaxavdelningen är ett uppskattat inslag i boendet, och föreningen har genomfört utbildningar för medlemmar som önskar nyttja anläggningen.

Styrelsen har även under året lagt betydande arbete på bevakning och besiktning av garantiarbeten som utförts på fastigheten. För de åtgärder som utförts under 2025 har förlängd garanti erhållits. Ny garantibesiktning är planerad till maj 2026 och målsättningen är att kunna avsluta garantiärendena under 2026.

Obligatoriska kontroller såsom brandsyn, hissbesiktning, lekplatsbesiktning samt ventilationskontroll har genomförts enligt gällande regelverk.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5-10 åren:

Årtal	Åtgärd
2024	Underhåll reparation av garageporten /Byte av fjädrar och linor.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026-28	Upprustning av vår ytter miljö på vår innergård , lekplatsen och växtligheten behöver en genomgång. Även runt om våra fastigheter, gräsmattor , gångvägar och växtlighet behöver uppgraderas

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	91	128	202	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 403	11 582	11 674	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 897	14 087	14 199	0	0
Räntekänslighet, %	16	17	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	165	174	146	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	887	852	801	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	824	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 234	5 009	4 652	4 380	4 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 853	-2 617	-2 024	-1 919	-2 703
Soliditet, %	71	71	71	71	71

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de höga avskrivningarna som uppgår till 3 411 030 kr. Dessa höga avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ettplanerat underskott uppstår. Avskrivningar påverkar inte bostadsrättsföreningens likviditet.

Även högre räntekostnader har jämfört med föregående år påverkat resultatet negativt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 586 799kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 91 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +12% per 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	165 719 000	0	0	165 719 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	26 866 000	0	0	26 866 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 183 679	0	221 000	2 404 679
S:a bundet eget kapital, kr	194 768 679	0	221 000	194 989 679
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 939 414	-2 616 686	-221 000	-16 777 100
Årets resultat, kr	-2 616 686	2 616 686	-2 853 491	-2 853 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 556 100	0	-3 074 491	-19 630 591
S:a eget kapital, kr	178 212 579	0	-2 853 491	175 359 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 221 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 556 100
Årets resultat, kr	-2 853 491
Reservation till underhållsfond, kr	-221 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 630 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 630 591
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 233 657	5 009 065
Övriga rörelseintäkter		17 669	21 087
Summa Rörelseintäkter		5 251 326	5 030 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 910 986	-2 646 873
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 956	-122 311
Personalkostnader	Not 5	-190 228	-175 104
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 411 030	-3 400 816
Summa Rörelsekostnader		-6 615 200	-6 345 104
Rörelseresultat		-1 363 874	-1 314 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 113	30 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 502 730	-1 332 407
Summa Finansiella poster		-1 489 617	-1 301 734
Resultat efter finansiella poster		-2 853 491	-2 616 686
Resultat före skatt		-2 853 491	-2 616 686
Årets resultat		-2 853 491	-2 616 686

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	244 160 127	247 530 336
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	254 291	192 973
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	151 410
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		244 414 417	247 874 718
Summa Anläggningstillgångar		244 414 417	247 874 718

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 635	0
Övriga kortfristiga fordringar		593 151	658 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	245 063	146 493
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		852 849	804 975

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		623 456	610 546
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		623 456	610 546

Kassa och bank

Kassa och bank		318 553	419 469
<i>Summa Kassa och bank</i>		318 553	419 469

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		246 209 275	249 709 708
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	192 585 000	192 585 000
Fond för yttre underhåll	2 404 679	2 183 679
Summa Bundet eget kapital	194 989 679	194 768 679

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 777 100	-13 939 414
Årets resultat	-2 853 491	-2 616 686
Summa Ansamlad förlust	-19 630 591	-16 556 100

Summa Eget kapital

175 359 088 178 212 579

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	22 174 225	46 070 915
Summa Långfristiga skulder		22 174 225	46 070 915

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	47 601 995	24 470 845
Leverantörsskulder		261 040	248 944
Skatteskulder		49 110	47 620
Övriga kortfristiga skulder		2 000	166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	761 818	658 639
Summa Kortfristiga skulder		48 675 962	25 426 214

Summa Skulder

70 850 187 71 497 129

Summa Eget kapital och skulder

246 209 275 249 709 708

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 363 874	-1 314 952
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 411 030	3 400 816
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 411 030	3 400 816
Erhållen ränta	14 410	29 376
Erlagd ränta	-1 502 730	-1 332 407
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	558 836	782 833
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-90 635	97 845
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 598	-17 718
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	27 963	80 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	586 799	862 960
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	0	0
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	49 271	-151 410
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	49 271	-151 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-765 540	-765 540
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-765 540	-765 540
Årets kassaflöde	-129 470	-53 990
Likvida medel vid årets början	1 637 173	1 691 163
Likvida medel vid årets slut	1 507 703	1 637 173

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 973 572	3 784 476
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	278 592	290 449
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	200 976	200 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	733 840	715 523
	Hyror förbrukningsbaserad	38 760	19 095
	Övriga primära intäkter	67 896	57 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 293 636	5 067 955
	Avgiftsbortfall	-56	0
	Hysesbortfall	-59 923	-58 890
	<i>Summa</i>	-59 979	-58 890
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 233 657	5 009 065
	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 150 397	-865 635
	Snö och halk-bekämpning	-16 224	-23 207
	Reparationer	-220 239	-192 611
	El	-421 044	-450 464
	Uppvärmning	-373 230	-415 423
	Vatten	-213 185	-195 228
	Sophämtning	-158 259	-121 565
	Fastighetsförsäkring	-108 554	-112 326
	Kabel-TV och bredband	-208 174	-208 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 300	-23 810
	Övriga driftkostnader	-16 381	-38 601
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 910 986	-2 646 873

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 414	-5 436
	Administrationskostnader	-41 797	-34 843
	Extern revision	-14 675	-15 600
	Medlemsavgifter	-33 454	-30 000
	Föreningsverksamhet	0	-20 241
	Övriga förvaltningskostnader	-2 616	-16 191
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-102 956	-122 311
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-152 596	-114 300
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-11 500	-15 000
	Sociala avgifter	-23 132	-41 569
	Övriga personalkostnader	0	-1 236
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 228	-175 104
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 370 209	-3 370 209
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-40 821	-30 607
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 411 030	-3 400 816

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	225 988 573	225 988 574
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	267 988 573	267 988 574
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 458 238	-17 088 029
	Årets avskrivningar	-3 370 209	-3 370 209
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-23 828 447	-20 458 238
	Utgående redovisat värde	244 160 127	247 530 336
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 086 000	2 381 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	164 086 000	170 381 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 143 000	75 143 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	75 143 000	75 143 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	306 069	306 069
	Årets investeringar	102 139	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	408 208	306 069
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-113 096	-82 489
	Årets avskrivningar	-40 821	-30 607
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-153 917	-113 096
	Utgående redovisat värde	254 291	192 973

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	0	1 297
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 063	145 196
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 063	146 493

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,76%	2026-12-30	23 131 150	0
Stadshypotek AB	2,86%	2027-12-30	22 939 765	765 540
Stadshypotek AB	2,33%	2026-12-30	23 705 305	0
			69 776 220	765 540

Långfristig del	22 174 225
Nästa års amortering av långfristig skuld	765 540
Lån som ska konverteras inom ett år	46 836 455
Kortfristig del	47 601 995
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	765 540
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 062 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,76%	2026-12-30	23 131 150	0
Stadshypotek AB	2,86%	2027-12-30	22 939 765	765 540
Stadshypotek AB	2,33%	2026-12-30	23 705 305	0
			69 776 220	765 540

Nästa års amortering av långfristig skuld	765 540
Lån som ska konverteras inom ett år	46 836 455
Kortfristig del	47 601 995

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	445 070	387 735
	Övriga upplupna kostnader	316 748	270 904
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	761 818	658 639

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-20.

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 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 2025 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 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 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adnan Duric
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Samuelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 13:39:54



Thomas Aronsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:42:55



Fredrik Oppong

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:55:09



Sarah Aronsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:47:10



Berne Hultin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 11:48:35



Gerhard Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:03:43



Gabriella Demén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:44:38



Hanna Gawlitza

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:01:41



Adnan Duric

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:54:01



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:16:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Adnan Duric

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:52:15



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:15:16



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.