



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal

MEDLEM I 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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	Förvävsdatum	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. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 021
36	garageplatser	1 086
15	p-platser	0
24	carportplatser	0
6	Mc platser	0
Totalt 161 objekt		6 107

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.	T.o.m.
Gerhard Johansson	Ledamot	2020-06-10	2024-10-29
Niklas Olausson	Ordförande	2024-05-21	2024-10-29
Berne Hultin	Ledamot	2020-06-17	
Thomas Samuelsson	Ledamot	2024-05-21	
Hans Wahlgren	Ledamot	2023-06-08	
Tomas Aronsson	Ledamot	2021-06-08	
Sarah Aronsson	Ledamot	2022-06-23	
Fredrik Oppong	Ledamot	2024-05-21	
Gerhard Johansson	Ordförande	2024-10-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sarah Aronsson, Tomas Aronsson samt Hans Wahlgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gerhard Johansson, Niklas Olausson och Tomas Aronsson.

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

Valberedning har varit: Annita Edgren (sammankallande), Ann Hallden Larsson samt Hanna Gawlitza, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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.

Föreningen har installerat ytterligare ett antal laddplatser för El bilsladdning. Det är idag 15 st laddplatser totalt.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Schindler för våra hissar som innebär utökat underhåll och service vilket skall öka tillgängligheten på vår fyra hissar.

Föreningen har även tecknat ett tilläggsavtal rörande städning i våra trapphus och hissar vilket innebär ökade städinsatser under vinterperioden.

Vinnarterassen har under året varit en omtyckt plats för våra boende och har fungerat väl. Relaxen är även den ett uppskattat inslag i vårt boende och vi har genomfört ett antal utbildningar för boende som vill utnyttja den.

Även i år har föreningen lagt mycke kraft och energi på uppföljning av garantiarbeten som dragit ut på tiden. Vi hoppas att kunna få till ett avslut under 2025.

Brandsyn , hissbesiktningar och lekplatsbesiktning har genomförts enligt gällande regler.

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
2025-26	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 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	128	202	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 582	11 674	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 087	14 199	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	174	146	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	852	801	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 009	4 652	4 380	4 321	4 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 617	-2 024	-1 919	-2 703	-2 403
Soliditet, %	71	71	71	71	71

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 3 400 816 kr. Dessa höga avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifter och detta medför att ett planerat underskott uppstår. Dock påverkar avskrivningar inte bostadsrättsföreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 862 960 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	26 866 000	0	0	26 866 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 947 679	0	236 000	2 183 679
S:a bundet eget kapital, kr	194 532 679	0	236 000	194 768 679
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 679 035	-2 024 379	-236 000	-13 939 414
Årets resultat, kr	-2 024 379	2 024 379	-2 616 686	-2 616 686
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 703 414	0	-2 852 686	-16 556 100
S:a eget kapital, kr	180 829 265	0	-2 616 686	178 212 579

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 000 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	-13 703 414
Årets resultat, kr	-2 616 686
Reservation till underhållsfond, kr	-236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 556 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 556 100

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 009 065	4 684 508
Övriga rörelseintäkter		21 087	183 082
Summa Rörelseintäkter		5 030 152	4 867 590

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 646 873	-2 380 014
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 310	-140 138
Personalkostnader	Not 5	-175 104	-187 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 400 816	-3 400 816
Summa Rörelsekostnader		-6 345 104	-6 108 796

Rörelseresultat

-1 314 952 **-1 241 206**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 673	4 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 332 407	-787 343
Summa Finansiella poster		-1 301 734	-783 173

Resultat efter finansiella poster

-2 616 686 **-2 024 379**

Resultat före skatt

-2 616 686 **-2 024 379**

Årets resultat

-2 616 686 **-2 024 379**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	247 530 336	251 124 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	192 972	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		151 410	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		247 874 718	251 124 124
Summa Anläggningstillgångar		247 874 718	251 124 124

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	35
Övriga kortfristiga fordringar		658 482	834 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	146 493	151 403
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		804 975	985 528

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		610 546	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		610 546	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		419 469	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		419 469	0

Summa Omsättningstillgångar

1 834 990

1 985 528

Summa Tillgångar

249 709 708

253 109 652

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	192 585 000	192 585 000
Fond för yttre underhåll	2 183 679	1 947 679
Summa Bundet eget kapital	194 768 679	194 532 679

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 939 414	-11 679 035
Årets resultat	-2 616 686	-2 024 379
Summa Ansamlad förlust	-16 556 100	-13 703 414

Summa Eget kapital

178 212 579

180 829 265

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	46 070 915	23 513 920
Summa Långfristiga skulder		46 070 915	23 513 920

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 470 845	47 793 380
Leverantörsskulder		248 944	261 419
Skatteskulder		47 620	47 620
Övriga kortfristiga skulder		166	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	658 639	664 048
Summa Kortfristiga skulder		25 426 214	48 766 467

Summa Skulder

71 497 129

72 280 387

Summa Eget kapital och skulder

249 709 708

253 109 652

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 314 952 -1 241 206

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 400 816 3 400 816

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 400 816 3 400 816

Erhållen ränta 30 673 4 170

Erlagd ränta -1 332 407 -787 343

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

784 130 1 376 437

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 96 548 -154 802

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -17 718 51 884

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

78 830 -102 918

Kassaflöde från den löpande verksamheten

862 960 1 273 519

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -151 410 -268 573

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-151 410 -268 573

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -765 540 -990 540

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-765 540 -990 540

Årets kassaflöde

-53 990 14 406

Likvida medel vid årets början 1 691 163 1 676 757

Likvida medel vid årets slut 1 637 173 1 691 163

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 784 476	3 504 024
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	290 449	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	200 976	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	715 523	627 304
	Hyror förbrukningsbaserad	19 095	318 417
	Hyror informationsöverföring	0	200 976
	Övriga primära intäkter	57 436	64 487
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 067 955	4 715 208
	Hysesbortfall	-58 890	-30 700
	<i>Summa</i>	-58 890	-30 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 009 065	4 684 508
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-164 752	-83 530
	Snö och halk-bekämpning	-23 207	-30 395
	Reparationer	-192 611	-216 169
	EI	-450 464	-344 061
	Uppvärmning	-415 423	-379 005
	Vatten	-195 228	-171 328
	Sophämtning	-121 565	-154 270
	Fastighetsförsäkring	-112 326	-90 107
	Kabel-TV och bredband	-208 004	-208 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 810	-23 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-700 883	-666 901
	Övriga driftkostnader	-38 601	-12 432
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 646 873	-2 380 014
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 436	-61 815
	Administrationskostnader	-34 843	-16 590
	Extern revision	-15 600	-5 050
	Konsultkostnader	0	-3 275
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-20 240	-17 806
	Övriga förvaltningskostnader	-16 191	-5 602
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-122 310	-140 138

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 300	-111 450
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-15 000	-15 000
	Sociala avgifter	-41 569	-40 673
	Övriga personalkostnader	-1 236	-17 705
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 104	-187 828
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 370 209	-3 370 209
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-30 607	-30 607
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 400 816	-3 400 816
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	226 294 642	226 026 069
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	Årets investeringar	0	268 573
	Omklassificeringar	-306 068	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	267 988 574	268 294 642
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 170 518	-13 769 702
	Årets avskrivningar	-3 370 209	-3 400 816
	Omklassificeringar	82 489	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 458 238	-17 170 518
	<i>Utgående redovisat värde</i>	247 530 336	251 124 124
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 381 000	2 381 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	170 381 000	170 381 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 143 000	75 143 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	75 143 000	75 143 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Omklassificeringar	306 069	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	306 069	0
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-30 607	0
	Omklassificeringar	-82 489	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-113 096	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	192 973	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 297	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 196	151 403
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 493	151 403

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,86%	2027-12-30
			23 705 305
	Stadshypotek AB	0,82%	2025-12-30
			23 705 305
	Stadshypotek AB	2,76%	2026-12-30
			23 131 150
			70 541 760
			765 540

Långfristig del	46 070 915
Nästa års amortering av långfristig skuld	765 540
Lån som ska konverteras inom ett år	23 705 305
Kortfristig del	24 470 845
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	2,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,86%	2027-12-30	23 705 305	765 540
	Stadshypotek AB	0,82%	2025-12-30	23 705 305	0
	Stadshypotek AB	2,76%	2026-12-30	23 131 150	0
				70 541 760	765 540
	Nästa års amortering av långfristig skuld			765 540	
	Lån som ska konverteras inom ett år			23 705 305	
	Kortfristig del			24 470 845	

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	387 735	369 982
	Övriga upplupna kostnader	270 904	294 066
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	658 639	664 048

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.

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 2024.

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 2024 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 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 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 2024 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 revisionsssed 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adnan Duric
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERHARD JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:36:25



TOMAS ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:45:24



FREDRIK OPPONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 11:59:41



THOMAS SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:00:39



SARAH ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:46:04



BERNE HULTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:48:52



HANS WAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 14:11:34



ADNAN DURIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:47:11



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:52:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNAN DURIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:48:32



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:52:29



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.