



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Wennerberg i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Wennerberg i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 716444-6523 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Wennerberg 43	1993-01-01	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	garageplatser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 800
Totalt 86 objekt		2 800

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 2 rok, 19 st 3 rok.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras det belopp som beslutas av styrelsen.

Information om underhållsplan

För allt underhållsarbete finns följande prioritetsordning:

1. Teknisk funktion. Hissar, pumpar, belysning etc
2. Ekonomi
3. Estetik

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Löfving	Ordförande	2018-05-22
Kenth Olofsson	VVS- och ventilationsteknik m.m	2011-05-17
Lena Skärby	Vice ordförande samt ekonomihanterare	2021-06-16
Niklas Svensson	Brandskydd och säkerhet	2024-04-10
Peter Mourad Andersson	Sekreterare	2020-06-17
Emma Jansson	HSB ledamot	2022-04-01

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Ovan styrelse har fram till ordinarie föreningsstämma 2024-05-21 och därpå följande styrelsekonstituering haft ovan sammansättning.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Skärby, Niklas Svensson och Peter Mourad Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenth Olofsson, Lena Skärby, Arne Löfving och Peter Mourad Andersson.

Revisorer har varit: Johnny Larsson med Therese Ahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Royne Borgvall (sammankallande) och Marie Ahlsson, valda vid föreningsstämman.

Arvode till styrelsen samt övrig ersättning har under året uppgått till 65 000 kr (exkl. sociala avgifter). Styrelsen har erhållit 57 300 kr, Internrevisorn 2 500 kr och Fastighetsgruppen 10 000 kr.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen gör årligen en genomgång av vårt arbete, arbetsfördelning samt kompetensbehov. Resultatet används i styrelsearbetet samt delges valberedningen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Ett andra beslut om ändringar av stadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Under året har styrelsen:

- Utökat underhållsplan till 30 år
- Gjort en översyn av skalskydd
- Säkerställt status på fasader
- Puts och murningsarbeten

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 630 kr/lgh och år, det blir totalt 61 940 kr.
Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 650 801 kronor, i detta resultat ingår avsättning till underhållsfonden med 723 000 kr samt ett avlyft från densamma med 800 000 kr.

Föreningens ekonomi

Tack vare att föreningen under flera år byggt upp en stabil ekonomi har vi klarat, förutom att amortera lånen, även vårt underhåll av fastigheten utan att ta upp nya lån.

Styrelsens arbete med att själva upphandla arbeten, upprätta underhållsplan, utföra målningsarbete med mera gör att vi slipper köpa dessa tjänster.

Det arbete som utförs av vår Fastighetsgrupp och andra frivilliga sparar väsentliga kostnader.

HSB Mölndal sköter enligt avtal föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning.

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

- Modernisering av två hissar
- Frånluftsfläktar i trapphus
- Värmecentral: pumpar, värmeväxlare
- Låssystem
- Asfaltering, betongplattor utomhus
- Ytterbelysning
- Tvättutrustning
- Trädgård

Elförbrukning statistik

2024: 31 100 kWh
2023: 31 000 kWh
2022: 32 800 kWh
2021: 32 300 kWh

Fjärrvärmeförbrukning statistik

2024: 347,1 MWh
2023: 350,0 MWh
2022: 340,6 MWh
2021: 358,8 MWh

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 52 st (52) medlemmar, varav
Bostadsrättshavare 38
Samägare 14
HSB Mölndal 1

Under året har en överlåtelse skett.

Tillkommande medlemmar har varit 2 st och antalet avgående medlemmar har varit 1 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 588 kr.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en samlingslokal, tvättstuga, en hobbylokal som medlemmar själva iordningställt för motion och styrketräning, bastu samt övernattningslägenhet. Dessutom finns i hobbylokalen ett bibliotek med drygt 1 000 böcker. En grillplats för medlemmarnas bruk finns.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Wennerberg är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis.

Nyhets/-informationsbrev

Under året har information från styrelsen i form av "Wennerbergsbladet" förmedlats via föreningens hemsida 7 gånger. Till dem som inte har tillgång till internet har det delats ut i pappersform. Informationen har omfattat aktuell info från styrelsens arbete, händelser i vår förening, viktigare uppmaningar av olika slag, inbjudan till aktiviteter såsom vår- och höststädning samt granresning.

Miljö

- Uppvärmning sker med fjärrvärme. Fjärrvärmesystemet kommer från Mölndal Energi som har helt förnybar värmeproduktion.
- Sortering av vårt hushållsavfall sker i vårt miljörum.
- Låst cykelrum för förvaring av cyklar finns.
- Belysningen i garage och andra gemensamma utrymmen byts successivt till LED.
- Vi har tagit fram ett koncept för installation av el-biisladdare på den tilldelade platsen i p-garaget.

Trygghet

- En Hjärtstartare finns tillgänglig, centralt placerad i tvättstugan.
- Grannsamverkan: Föreningen är med i Grannsamverkan för att förebygga inbrott.
- Brandskydd: Styrelsen ansvarar för brandskydd och säkerhet inom föreningen. Årligen görs en brandskydds- och säkerhetsgenomgång av fastigheten.
- Skalskydd: Lägenheter på markplan, eller som på annat sätt är lättillgängliga, har alla ökat skalskydd. Garageport har försetts med lyftskydd för att förhindra inbrott. Förrådsdörrar har förstärkts för att bättre motstå inbrottsförsök.
- Passagesystemet med kodbrickor, "tagg", istället för dörrkoder har ökat skyddet mot ovälkomna besök.
- Trädfällning: För att minska möjligheten att dölja sig tas träd och buskar bort runt fastigheten.
- Belysning: Belysning finns installerad på östra fasaden för att öka säkerheten. Belysning har också ökat vid garageport där den tillsammans med annan utrustning bidrar preventivt mot intrång.

Engagemang

Utöver styrelsen finns många andra medlemmar i föreningen som är engagerade.

- Fastighetsgrupp: Två medlemmar har huvudansvaret för det dagliga fastighetsunderhållet samt samordnar frågor kring växtlighet och utformning av gemensamma ytor. Även styrelsen deltar i arbetet.
- Bibliotek: Föreningen har ett omfattande bibliotek med skänkta böcker.
En medlem håller ordning och ansvarar för biblioteket.
- Vår- och höststädning: Många medlemmar, ca ett 25-tal, deltog i vår- och respektive höststädningarna vilket bidrar till trivsel i området samtidigt som vi sparar pengar på detta arbete.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	496	437	357	399	509
Skuldsättning, kr/kvm	7 501	7 685	7 889	8 310	8 582
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 501	7 685	7 889	8 310	8 582
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	8
Energikostnad, kr/kvm	179	160	153	173	144
Årsavgifter, kr/kvm	1 081	1 010	972	972	1 045
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 092	1 021	983	985	1 059
Nettoomsättning, tkr	3 058	2 860	2 754	2 758	2 695
Resultat efter finansiella poster, tkr	798	749	524	442	639
Soliditet, %	48	46	44	43	41

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 799 977	0	0	9 799 977
Underhållsfond, kr	7 079 485	0	573 100	7 652 585
S:a bundet eget kapital, kr	16 879 462	0	573 100	17 452 562
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 214 556	748 897	-573 100	1 390 354
Årets resultat, kr	748 897	-748 897	797 993	797 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 963 453	0	224 893	2 188 347
S:a eget kapital, kr	18 842 915	0	797 993	19 640 909

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 900 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	1 963 454
Årets resultat, kr	797 993
Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 188 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 188 347

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	3 058 370	2 860 018
Övriga rörelseintäkter		3 085	16 598
Summa Rörelseintäkter		3 061 455	2 876 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 257 412	-1 054 803
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 317	-52 863
Personalkostnader	Not 5	-83 131	-80 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-474 694	-474 694
Summa Rörelsekostnader		-1 866 554	-1 663 244
Rörelseresultat		1 194 902	1 213 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 960	47 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 869	-512 444
Summa Finansiella poster		-396 909	-464 475
Resultat efter finansiella poster		797 992	748 897
Resultat före skatt		797 992	748 897
Årets resultat		797 992	748 897

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	37 631 130	38 105 824
Summa Materiella anläggningstillgångar		37 631 130	38 105 824
Summa Anläggningstillgångar		37 631 130	38 105 824

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	354 432	498 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	94 390	63 664
Summa Kortfristiga fordringar		448 822	561 933

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	2 000 000

Kassa och bank			
Kassa och bank		1 577 130	423 001
Summa Kassa och bank		1 577 130	423 001

Summa Omsättningstillgångar		3 525 952	2 984 934
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		41 157 082	41 090 758
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 799 977	9 799 977
Fond för yttre underhåll	7 652 585	7 079 485
Summa Bundet eget kapital	17 452 562	16 879 462

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 390 354	1 214 556
Årets resultat	797 993	748 897
Summa Fritt eget kapital	2 188 346	1 963 454

Summa Eget kapital	19 640 908	18 842 916
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	21 164 133
Summa Långfristiga skulder		0	21 164 133

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 002 758	474 744
Leverantörsskulder		164 163	131 573
Skatteskulder		3 739	7 722
Övriga kortfristiga skulder		31 723	30 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	313 791	439 100
Summa Kortfristiga skulder		21 516 174	1 083 710

Summa Skulder		21 516 174	22 247 843
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		41 157 082	41 090 759
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 194 902	1 213 372
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	474 694	474 694
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	474 694	474 694
Erhållen ränta	104 960	47 969
Erlagd ränta	-501 869	-512 444
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 272 686	1 223 591
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-25 539	-25 951
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-95 550	139 763
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-121 089	113 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 151 598	1 337 403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-636 119	-450 234
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-636 119	-450 234
Årets kassaflöde	515 479	887 169
Likvida medel vid årets början	2 898 554	2 011 385
Likvida medel vid årets slut	3 414 033	2 898 554



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på installationer:	5-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	9185 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	3 027 324	2 829 312
	Hyror garage och parkeringsplatser	20 150	19 200
	Hyra övernattningslägenhet	8 200	6 800
	Övriga primära intäkter	2 696	4 856
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 058 370	2 860 168
	Hysesbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 058 370	2 860 168

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-267 513	-208 815
	Reparationer	-46 249	-59 624
	Planerat underhåll	-116 909	0
	El	-53 374	-64 264
	Uppvärmning	-334 644	-309 947
	Vatten	-113 819	-74 559
	Sophämtning	-54 060	-74 218
	Fastighetsförsäkring	-38 813	-29 414
	Kabel-TV och bredband	-91 815	-89 147
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 779	-60 373
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 436	-78 332
	Övriga driftkostnader	0	-6 110
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 257 412	-1 054 803

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 626	-335
	Administrationskostnader	-4 556	-13 471
	Extern revision	-13 500	-11 000
	Medlemsavgifter	-20 385	-17 400
	Föreningsverksamhet	-4 439	-202
	Övriga förvaltningskostnader	-5 811	-10 456
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 317	-52 863

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-10 000	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-10 000
	Sociala avgifter	-10 785	-11 074
	Övriga personalkostnader	-2 546	-4 810
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-83 131	-80 884
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 695 201	53 695 201
	Ingående anskaffningsvärde mark	605 000	605 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	54 300 201	54 300 201
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 922 377	-9 447 683
	Årets avskrivningar	-474 694	-474 694
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 397 071	-9 922 377
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-6 272 000	-6 272 000
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-6 272 000	-6 272 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	37 631 130	38 105 824
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	56 200 000	56 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 507 000	53 507 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 507 000	53 507 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	336 903	475 553
	Skattekonto	17 529	22 716
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	354 432	498 269

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	40 498	38 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 892	24 851
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	94 390	63 664

Not 9	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>
SBAB	2,1%	2025-01-17	11 002 757	545 341
SBAB	2,64%	2025-09-17	10 000 000	0
			21 002 757	545 341

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 002 757
Kortfristig del	21 002 757
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	545 341
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 181 364
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	248 070	250 834
Upplupna räntekostnader	0	127 104
Övriga upplupna kostnader	65 721	61 162
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	313 791	439 100

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 Bostadsrättsförening Wennerberg i Mölndal, org.nr. 716444-6523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Wennerberg 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bostadsrättsförening Wennerberg 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johnny Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ARNE LÖFVING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:42:59



LENA SKÄRBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:05:56



NIKLAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 18:25:28



PETER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:26:33



KENTH OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 21:51:53



EMMA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:20:58



JOHNNY LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:44:42



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:08:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHNNY LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:51:07



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:09:15



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. 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.