



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wennerberg i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstkattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Wennerberg 43. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1993

Värdeår 1993

Föreningens byggnad består av 38 lägenheter i 6 byggkroppar som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 48 st garageplatser av vilka 38 disponeras av bostadsrättsägarna och 10 st nyttjas som gästparkeringar eller hyrs ut till medlemmar för bil eller MC.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 800 m².

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-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. måste fungera.
2. Ekonomi.
3. Estetik.

Under de närmaste 5 åren är följande arbeten med i underhållsplanen:

- Utbyte av resterande ventilationsaggregat
- Fasader, fönsterbleck, hängrännor och stuprör
- Renovering av två hissar
- Frånluftsfläktar i trapphus och garage
- Värmecentral, pumpar
- Plank mot gräns i söder
- Asfaltering
- Ytterbelysning
- Tvättutrustning
- Trädgård

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter enligt avtal föreningens ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Kostnadsmässigt har det fortsatta utbytet av 6 ventilationsaggregat varit ett stort projekt. Endast tre aggregat återstår.

En komplettering och uppdatering av styrsystemet för värmereglering har gjorts.

Införandet av GDPR pågår fortfarande.

Besiktning av samtliga fönsterbågar har skett då iakttagelser gjorts om vissa brister. Dessa visade sig dock vara väldigt få och våra fönsterbågar bedöms generellt vara i gott skick. Likaså har samtliga balkongpinnar granskats efter ett par felanmälningar.

Resterande delar av avfallshantering har upphandlats med Mölndals Stad som därmed tömmer alla fraktioner som vi inte själva hanterar.

Utrustning för säkrare takarbeten har införskaffats.

Ny tvättmaskin i gemensamma tvättstugan har installerats.

Föreningens ekonomi

Tack vare att föreningen under flera år byggt upp en stabil ekonomi klarar vi, 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.

Även utredningsarbete med anledning av motion till årsstämman, liksom av andra inkomna tekniska förslag, har kunnat utföras utan anlitanade av kostsamma externa konsulter.

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 har sänkts med 7%.

Avgiften per m² sänks därmed från 1 045 kr till 972 kr.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh och år och det blir totalt 54 302 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -18 463 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 700 000 kr samt ett avlyft från yttre fond med 400 000 kr.

Elförbrukning statistik

2020: 32 900 kWh

2019: 34 900 kWh

2018: 40 200 kWh (Varav ca 1 500 kWh fakturerad elbilsladdning)

2017: 40 800 kWh

2016: 40 100 kWh

Värmeförbrukning statistik

2020: 316,2 MWh

2019: 336,2 MWh

2018: 352,2 MWh

2017: 353,1 MWh

2016: 349,3 MWh

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-18.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-16. P.g.a pågående Covid-pandemi hölls stämman i garaget där tillräckliga avstånd mellan deltagarna kunde ordnas.

I stämman deltog 26 personer varav 24 röstberättigade medlemmar. Av dessa var 6 st representerade genom ombud.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 53 st (53) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	38
Samägare	15
HSB Mölndal	1

Tillkommande medlemmar har varit 5 st och antalet avgående medlemmar har varit 5 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en samlingslokal, tvättstuga, en hobbylokal med utrustning för motion och styrketräning, bastu samt övernattningslägenhet. Dessutom finns i hobbylokalen ett bibliotek med närmare 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, inbjudan till aktiviteter såsom vår- och höststädning och granresning.

Miljö

- Uppvärmning sker med fjärrvärme. Fjärrvärmesystemet kommer från Mölndal Energi som har helt förnybar värmeproduktion.
- Sortering av vårt hushållsavfall sker i vårt miljörum.
- Cykelrum för förvaring av cyklar finns. Att cykla är ett bra transportsätt för kortare resor som främjar vår egen hälsa men som också skötar miljön.
- Belysningen i garage och andra gemensamma utrymmen. När lysrör behöver bytas sker det till lysrör av LED-typ med minskad elförbrukning som följd.
- Armaturer och lamporna i trapphusen och hissar är bytta till LED-lampor.
- Vi har tagit fram ett koncept för installation för el-bilsladdning för den som väljer att köra ett sådant miljöfordon.

Trygghet

- Grannsamverkan: Föreningen är med i Grannsamverkan för att förhindra inbrott. Kontakt hålles med polisen för att rapportera misstänkta iakttagelser men också för att få information från polisen om bl.a. inbrottsläget i kommunen.
- Skalskydd: Lägenheter på markplan, eller som på annat sätt är lättillgängliga, har alla ökat skalskydd genom att fönstrens slutbleck har bytts mot sådana med bättre infästning och balkongdörrar försetts med bakkantsstift.
- Passagesystemet med kodbrickor, ”tagg”, istället för dörrkoder har ökat skyddet mot ovälkomna besök.
- Trädfällning: För att öppna upp och minska möjligheten att dölja sig tas träd och buskar bort runt fastigheten.
- Belysning: Belysning finns installerad på östra fasaden för att öka säkerheten.

Engagemang

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

- Fastighetsgrupp: Två medlemmar har huvudansvaret för det dagliga fastighetsunderhållet.
- Grannsamverkan: Vi har medlem med ansvar för kontakter med polisen.
- Trädgårdsgrupp: Några medlemmar bildar en trädgårdsgrupp och tar sig an frågor kring växtlighet och utformning av våra gemensamma yttre ytor.
- Målning: Flera medlemmar deltar när delar av fasaden målas.
- Brandskydd: En medlem hjälper styrelsen som ansvarar för brandskydd och säkerhet inom föreningen.
- Årligen görs en säkerhetsgenomgång av fastigheten.
- Bibliotek: Föreningen har ett bibliotek med ett tusental böcker. En medlem håller ordning och ansvarar för biblioteket.
- Vår- och höststädning: Många medlemmar deltog i vår- och höststädningarna vilket bidrar till trivsel i området samtidigt som vi sparar pengar på detta arbete.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Arne Löfving	Ledamot	Ordförande
Ingemar Thimell	Ledamot	Vice ordförande
Kenth Olofsson	Ledamot	
Ann-Marie Lindberg	Ledamot	
Peter Andersson	Ledamot	
Lars Drottz	Ledamot	avgått 2020-12-30
Roger Ljungberg	Ledamot	HSB, avgått 2020-12-30

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Marie Lindberg och Peter Andersson.
- Föreningens firma har tecknats av ordförande Arne Löfving, vice ordförande Ingemar Thimell, Lars Drott samt Kenth Olofsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen samt övrig ersättning har under året uppgått till 57 800 kr (exkl. sociala avgifter). Styrelsen har erhållit 47 300 kr, internrevisorn har erhållit 2 500 kr och fastighetsgruppen har erhållit 8 000 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Erik Olsson med Lena Skärby som suppleant, valda av stämman, samt en revisor från Borevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes på föreningsstämman Annika Jansson (ordförande), Lena Kårevik och Royne Borgvall.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	2 965 067	2 955 363	2 950 025	2 953 406	2 947 650
Resultat efter finansiella poster (kr)	638 558	444 647	384 407	262 759	405 553
Kassalikviditet (%)	227,0	199,0	173,0	177,0	168,0
Soliditet (%)	41,1	39,6	38,1	37,0	36,1
Fond för yttre underhåll (kr)	5 379 240,0	4 990 267,0	4 644 562,0	4 382 062,0	3 992 916,0
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	1 044,7	1 044,7	1 044,7	1 044,7	1 044,7
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 582,3	8 820,8	9 088,9	9 346,4	9 571,9
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,8	2,3	2,3	2,4	2,6
Fastighetens belåningsgrad (%)	47,7	49,0	70,7	72,7	74,4
Taxeringsvärde (tkr)	50 400,0	50 400,0	36 000,0	36 000,0	36 000,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 799 977	4 990 267	1 253 856	444 647	16 488 747
Avsättning till yttre fond		700 000	-700 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-311 027	311 027		0
Balansering av föregående års resultat:			444 647	-444 647	0
Årets resultat				638 558	638 558
Belopp vid årets utgång	9 799 977	5 379 240	1 309 530	638 558	17 127 305

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 309 531
årets vinst	638 558
	1 948 089
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 948 089
	1 948 089

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 965 067	2 955 364
Summa rörelseintäkter		2 965 067	2 955 364
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-311 027	-454 296
Driftskostnader	3	-922 402	-952 044
Personalkostnader	4	-65 814	-65 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-474 694	-474 694
Summa rörelsekostnader		-1 773 937	-1 946 815
Rörelseresultat		1 191 130	1 008 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 918	4 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 490	-568 824
Resultat efter finansiella poster		638 558	444 647
Resultat före skatt		638 558	444 647
Årets resultat		638 558	444 647

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	39 529 906	40 004 600
Inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 529 906	40 004 600
Summa anläggningstillgångar		39 529 906	40 004 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	9	551 295	424 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 362	49 968
Summa kortfristiga fordringar		591 657	474 204
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 594 257	1 139 446
Summa kortfristiga placeringar		1 594 257	1 139 446
Summa omsättningstillgångar		2 185 914	1 613 650
SUMMA TILLGÅNGAR		41 715 820	41 618 250

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 799 977	9 799 977
Fond för yttre underhåll		5 379 240	4 990 267
Summa bundet eget kapital		15 179 217	14 790 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 309 531	1 253 857
Årets resultat		638 558	444 647
Summa fritt eget kapital		1 948 089	1 698 504
Summa eget kapital		17 127 306	16 488 748
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	22 429 977	24 319 792
Summa långfristiga skulder		22 429 977	24 319 792
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	1 600 478	378 423
Leverantörsskulder		195 027	110 035
Skatteskulder		3 075	2 160
Övriga skulder		25 350	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	334 607	319 092
Summa kortfristiga skulder		2 158 537	809 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 715 820	41 618 250

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Wennerbergs årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

From år 2012 tillämpas rak avskrivning på 100 år.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Installationer 5-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 925 204	2 925 204
Hysesintäkter garage och p-plats	17 250	15 200
Hysesintäkter förråd	0	600
Hysesintäkter övernattningslägenhet	1 300	3 900
Övrigt	21 313	10 459
	2 965 067	2 955 363

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	193 006	213 728
Reparationer	19 048	7 439
-El	47 011	40 758
-Uppvärmning	256 523	278 571
-Vatten	64 828	87 140
-Sophämtning	34 322	45 629
Fastighetsavgift	54 302	52 326
Försäkring	28 134	24 498
Kabel TV	87 337	87 332
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	83 588	81 306
Medlemsavgifter HSB	17 400	0
Studier och fritidsverksamhet	0	3 988
Övrigt	36 903	29 328
	922 402	952 043

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvoden styrelse	49 800	49 000
Arvode fastighetsgrupp samt ers förlorad inkomst	8 000	8 000
Sociala avgifter	8 014	8 781
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter	65 814	65 781

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	54 300 201	54 300 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 300 201	54 300 201
Ingående avskrivningar	-8 023 601	-7 548 907
Årets avskrivningar	-474 694	-474 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 498 295	-8 023 601
Ingående nedskrivningar	-6 272 000	-6 272 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 272 000	-6 272 000
Utgående redovisat värde	39 529 906	40 004 600
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	50 400 000	50 400 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 605 000kr

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	2,10	2025-01-17	12 835 146	13 209 457
SBAB	0,77	2021-12-09	1 195 309	1 295 309
SBAB	2,64	2025-09-18	10 000 000	10 000 000
SBAB			0	193 449
			24 030 455	24 698 215
Kortfristig del av långfristig skuld			1 600 478	378 423

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 004 602 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	53 507 000	53 507 000
	53 507 000	53 507 000

Not 8 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 073	20 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 073	20 073
Ingående avskrivningar	-20 073	-20 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 073	-20 073
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto	547 342	422 703
Skattekonto	3 953	1 533
	551 295	424 236

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem		21 834
Länsförsäkringar	28 609	28 134
Hissavtal	11 753	
	40 362	49 968

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	569	168
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	231 722	224 866
Upplupna revisionsarvoden	9 700	9 500
Upplupen el	4 849	4 141
Upplupen fjärrvärme	36 036	36 880
HomeMaid	5 786	5 680
Vatten		22 000
Renhållning		10 700
Övrigt	1 655	5 158
Bostadsventilation AB	44 290	
	334 607	319 093

Mölndal 2021- ____ - ____

Arne Löfving

Ingemar Thimell

Kenth Olofsson

Ann-Marie Lindberg

Peter Andersson

Margareta Lang- Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- ____ - ____

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Olsson
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Wennerberg i Mölndal, org.nr. 716444-6523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wennerberg i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Wennerberg i Mölndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal den / 2021

.....
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lars-Erik Olsson
Av föreningen vald revisor