



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

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

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.

HSB Bostadsrättsförening Wennerberg i Mölndal
Org nr 716444-6523

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (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.

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 ^(a)

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 sydväst
- Asfaltering
- Ytterbelysning
- Tvättutrustning
- Trädgård

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter i överensstämmelse med avtal föreningens ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Mycket arbete har lagts ner på att installera ett nytt passagesystem. Vi har nu ett väl fungerande system med högre säkerhet än tidigare. Kostnadmässigt har även det fortsatta utbytet av ventilationsaggregat varit ett stort projekt.

Införandet av GDPR, som fortfarande pågår, har varit arbetskrävande. En uppdatering av styrsystemet för värmereglering har installerats.

Vi har gjort den obligatoriska OVK (Obligatorisk Ventilations-Kontroll) som samhället kräver.

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.

En fri extra spolning av köksstammarna skedde som resultat av överläggningar med spolförtetag efter översvämningen 2018. ⁷⁾

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 anlitan av externa konsulter.

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 är oförändrade.

Årsavgift 2019: 1 045 kr per m²

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh och år och det blir totalt 52 326 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -19 984 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 800 000 kr samt ett avlyft från yttre fond med 400 000 kr.

Elförbrukning statistik

2019 34 900 kWh

2018 40 200 kWh (Varav ca 1 500 kWh fakturerad elbilsaddning)

2017 40 800 kWh

2016 40 100 kWh

2015 41 600 kWh

Värmeförbrukning statistik

2019 336,2 MWh

2018 352,2 MWh

2017 353,1 MWh

2016 349,3 MWh

2015 339,4 MWh ⁽¹⁾

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-15. I stämman deltog 27 personer varav 22 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 st (51 st 2018) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	38
Samägare	15
HSB Mölndal	1

Tillkommande medlemmar har varit 7 st och antalet avgående medlemmar har varit 4 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 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 8 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 sköter 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. ¹⁾

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 fått ökat skalskydd genom att fönstrens slutbleck har bytts mot sådana med bättre infästning och balkongdörrar försetts med bakkantsstift.
- Det nya passagesystemet med kodbrickor, "tagg", istället för dörrkoder har ökat skyddet mot ovälkömda besök.
- Trädfällning: För att öppna upp och minska möjligheten att dölja sig har ytterligare träd och buskar tagits bort runt fastigheten.
- Belysning: Belysning har installerats 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: Två medlemmar ansvarar för kontakten med polisen.
- Trädgårdsgrupp: Några medlemmar har bildat en trädgårdsgrupp för att ta sig an frågor kring växtlighet och utformning av våra gemensamma yttre ytor.
- Målning: Flera medlemmar deltar när delar av fasaden målas.
- Brandskydd: En medlem har ansvar 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 2019-05-15 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Arne Löfving	Ledamot	Ordförande
Ingemar Thimell	Ledamot	Vice ordförande
Olena Johansson	Ledamot	
Lars Drottz	Ledamot	
Jan Larsson	Ledamot	
Rikard Malm	Ledamot	avgick 191014
Kenth Olofsson	Ledamot	
Roger Ljungberg	Ledamot	HSB

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arne Löfving, Kenth Olofsson, Ingemar Thimell och Jan Larsson. Ledamöter väljs på två år i taget.
- Föreningens firma tecknas av ordförande Arne Löfving, Jan Larsson, Lars Drottz och vice ordförande Ingemar Thimell, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen samt övrig ersättning har under året uppgått till 57 000 kr (exkl. sociala avgifter). Styrelsen har erhållit 46 500 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. ⁸⁾

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 955 363	2 950 025	2 953 406	2 947 650	3 033 097
Resultat efter finansiella poster	kr	444 647	384 407	262 759	405 553	735 187
Kassalikviditet	%	199	173	177	168	158
Soliditet	%	39,6	38,1	37,0	36,1	35,1
Fond för yttre underhåll	kr	4 990 267	4 644 562	4 382 062	3 992 916	3 642 916
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	1 044,7	1 044,7	1 044,7	1 044,7	1 077,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	8 820,8	9 088,9	9 346,4	9 571,9	9 814,4
Genomsnittlig skuldränta	%	2,3	2,3	2,4	2,6	3,2
Fastighetens belåningsgrad	%	49,0	70,7	72,7	74,4	81,3
Taxeringsvärde	tkr	50 400	36 000	36 000	36 000	33 800

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats-</u>	<u>Fond för yttre</u>	<u>Balanserad</u>	<u>Årets</u>
	<u>kapital</u>	<u>underhåll</u>	<u>vinst</u>	<u>resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	9 799 977	4 644 562	1 215 154	384 407
Reservering till yttre fond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-454 295	454 295	
Balansering av föregående års resultat			384 407	-384 407
Årets resultat				<u>444 647</u>
Eget kapital 2019-12-31	9 799 977	4 990 267	1 253 856	444 647 _{n)}

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 253 857
Årets resultat	444 647
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 698 504</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Att balansera i ny räkning	1 698 504
	<hr/>
	<u>1 698 504</u>

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. ⁸⁾

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 955 363	2 950 025
Summa nettoomsättning		2 955 363	2 950 025
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-454 295	-437 500
Driftskostnader	3	-952 044	-997 894
Personalkostnader och arvoden	4	-65 781	-68 534
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-474 694	-474 694
Summa rörelsekostnader		-1 946 814	-1 978 622
Resultat före finansiella poster		1 008 549	971 403
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 922	4 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 824	-591 878
Summa finansiella poster		-563 902	-586 996
Resultat efter finansiella poster		444 647	384 407
Årets vinst		<u>444 647</u>	<u>384 407</u> ^{*)}

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	40 004 600	40 479 294
Inventarier	6	0	0
		<hr/>	<hr/>
		40 004 600	40 479 294
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		40 004 600	40 479 294
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	424 236	195 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 968	46 330
		<hr/>	<hr/>
		474 204	241 510
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		1 139 446	1 334 636
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 613 650	1 576 146
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		41 618 250	42 055 440

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		9 799 977	9 799 977
Fond för yttre underhåll		4 990 267	4 644 562
		<u>14 790 244</u>	<u>14 444 539</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 253 856	1 215 154
Årets vinst		444 647	384 407
		<u>1 698 503</u>	<u>1 599 561</u>
Summa eget kapital		<u>16 488 747</u>	<u>16 044 100</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	24 319 792	25 099 473
Summa långfristiga skulder		<u>24 319 792</u>	<u>25 099 473</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	378 423	349 315
Leverantörsskulder		110 035	245 797
Skatteskulder		2 160	4 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	319 093	311 951
Summa kortfristiga skulder		<u>809 711</u>	<u>911 867</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>41 618 250</u>	<u>42 055 440</u> ⁸⁾

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. ⁽¹⁾

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	2 925 204	2 925 204
Hysesintäkter garage och p-platser	15 200	11 100
Hysesintäkter förråd	600	2 200
Hysesintäkter övernattningslägenhet	3 900	2 400
Övrigt	10 459	9 121
Summa	<u>2 955 363</u>	<u>2 950 025</u> ^{A)}

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ	213 728	210 958
Reparationer	7 439	3 662
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	40 758	48 524
-Uppvärmning	278 571	285 450
-Vatten	87 140	112 849
-Sophämtning	45 629	52 612
Fastighetsavgift	52 326	50 806
Försäkring	24 498	21 118
Kabel TV	87 332	87 319
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	81 306	77 801
Medlemsavgifter HSB	0	17 400
Studier och fritidsverksamhet	3 988	5 465
Övrigt	29 328	23 930
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>952 043</u>	<u>997 894</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden styrelse	49 000	48 000
Arvode fastighetsgrupp samt ers förlorad inkomst	8 000	8 000
Sociala avgifter	8 781	12 534
	<hr/>	<hr/>
	65 781	68 534 ^{h)}

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 300 201	54 300 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 300 201	54 300 201
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 548 907	-7 074 213
Årets avskrivningar	-474 694	-474 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 023 601	-7 548 907
Ingående akumulerade nedskrivningar	-6 272 000	-6 272 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 272 000	-6 272 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>40 004 600</u>	<u>40 479 294</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	605 000	605 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	11 000 000
	<u>51 005 000</u>	<u>36 605 000</u> ¹⁾

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 073	20 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 073	20 073
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 073	-20 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 073	-20 073
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	422 703	193 649
Skattekonto	1 533	1 531
Summa	<u>424 236</u>	<u>195 180</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	28 134	24 498
Kabel TV	21 834	21 832
Summa	<u>49 968</u>	<u>46 330</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	2,64	2025-09-18		10 000 000
SBAB	2,10	2025-01-17	345 800	13 209 457
SBAB	1,43	2020-12-09		1 295 309
SBAB	1,03	2020-06-17	404 773	193 449
SBAB				
Totalt			750 573	24 698 215

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 378 423 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 24 466 998 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	53 507 000	53 507 000
	<u>53 507 000</u>	<u>53 507 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	168	1 073
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	224 866	222 145
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 000
Upplupen el	4 141	4 487
Upplupen fjärrvärme	36 880	38 645
HomeMaid	5 680	5 524
Vatten	22 000	21 943
Renhållning	10 700	9 134
Övrigt	5 158	0
Summa	<u>319 093</u>	<u>311 951</u> ^{m)}

Mölndal 2020-03-25


Ingemar Thimell

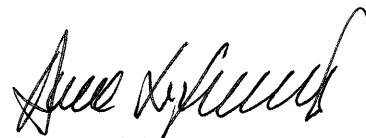

Lars Drott


Jan Larsson



Kenth Olofsson

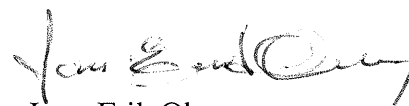

Olena Johansson


Röger Ljungberg


Arne Löfving

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08.


Malin Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lars-Erik Olsson
Av föreningen 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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 Brf Wennerberg i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

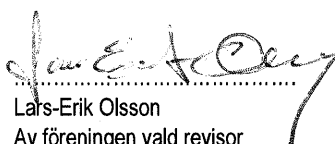
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 8/14 2020



Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Erik Olsson
Av föreningen vald revisor