



# 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 Vinnarkransen 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 inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen skall i all sin verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stallbacken 19. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.  
Byggnadsår 2018.

Föreningens byggnad består av 2 byggnader med totalt 80 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 36 st garageplatser, 24 st carportplatser och 15 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal våning 1 i trapphus 49, som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även en tvättstuga i källaren i trapphus 45. Det finns även en relaxavdelning med spabad i trapphus 45 våning 10. Möjlighet finns att boka föreningslokalen som övernattningsbostad för långväga gäster. Samtliga bokas via Aptus. Utöver de bokningsbara utrymmena finns det en takterrass i trapphus 45, våning 10

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5022 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

10 st	1 rum och kök
35 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
1 st	3,5 rum och kök
9 st	4 rum och kök

AK

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 140 000 kr för den kommande femårsperioden. Då föreningen är nybyggd finns inga underhåll planerade, de åtgärder som finns med i underhållsplanen avser besiktning av hissar, OVK samt brandsäkerhetsbesiktning.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat avtal med HSB om ekonomisk/administrativ förvaltning, fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning t.o.m. 31/12-2022.

#### Nya avtal

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

Uppdatering av fastighetsförsäkring genom Trygg Hansa

Nytt energiavtal tecknat med Mölndals energi som fortlöper under tre år, 100 procent vindkraft.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Vid årsstämman i maj avgick den byggande styrelsen och Vinnarkransens egen styrelse valdes in av de boende.

På grund av pandemin blev tvåårsbesiktningen framskjuten till 2021.

Inga underhållsarbeten har gjorts.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2021 höjdes med 2%

Årsavgift 2020: 648 kr kvm

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift för bostad erläggs ej under de första femton åren från nybyggnadsåret. Fastighetsskatt för lokal erläggs med 1% av taxeringsvärdet och uppgår till 23 250 kr.

Taxeringsvärde framgår av not.

#### Budget för nästa år

Budgeten för 2021 visar ett resultat på -2 906 054 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 677 000 samt planerat avlyft från yttre fond med 65 000 kr.

PK

## **MEDLEMSINFORMATION**

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-20.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-04. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma för att välja internrevisor hölls via poströstning den 16 december 2020

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 119 (121) medlemmar.

Bostadsrättshavare	80
Samägare	38
HSB Mölndal	1

Under året har 15 lägenheter överlåtits.

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

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Vinnarkransen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig ininformation och nyhetsbrevet VinnarNytt förmedlas via föreningens digitala anslagstavlor som är placerade i samtliga trapphus. Brådskande information delas ut till samtliga medlemmars postfack vid behov.

AK

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gerhard Johansson	Ledamot	Ordförande
Robin Lindström	Ledamot	Vice ordförande
Denis Oppong	Ledamot	
Nathalie Sonne	Ledamot	
Ann Halldén	Ledamot	
Helio de Oliveira	Ledamot	
Pauline Georgy	Ledamot	
Berne Hultin	Ledamot	HSB Mölndal
Henriette Noole	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Halldén, Helio de Oliveira, Nathalie Sonne samt suppleanten Henriette Noole.

- Föreningens firma tecknas av Helio de Oliveira, Ann Halldén, Robin Lindström samt Denis Oppong, två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

- Vid föreningsstämman beslutades att ersättning till styrelsen utgår med 1,5 inkomstbasbelopp att fördela. Ersättning till revisorn utgår med 3000kr. Ersättning till valberedningen utgår med 2500kr per ledamot.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

### Revisorer

Revisorer har varit Tomas Aronsson, vald av föreningen samt revisor från Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Gerhard Johansson som ordinarie och Denis Oppong som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Jonathan Georgy (sammankallande) och Max Sonne, valda av stämman.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 285 697	4 127 779	319 475
Resultat efter finansiella poster	-2 402 610	-2 330 602	-382 432
Kassalikviditet (%)	4,9	71,0	42,0
Soliditet (%)	71,6	71,5	68,2
Fond för yttre underhåll	1 320 741	648 000	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	648	648	54
Lån per kvm bostadsyta	14 656	14 809	14 961
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,2	1,2	0,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	66	67	151
Taxeringsvärde (tkr)	111 325	111 325	49 706

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

AK

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 719 000	26 866 000	648 000	-1 024 275	-2 330 602	<b>189 878 123</b>
Reservering till yttre fond			678 000	-678 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond			-5 259	5 259		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 330 602	2 330 602	<b>0</b>
Årets resultat					-2 402 610	<b>-2 402 610</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>165 719 000</b>	<b>26 866 000</b>	<b>1 320 741</b>	<b>-4 027 618</b>	<b>-2 402 610</b>	<b>187 475 513</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 027 618
årets förlust	-2 402 610
	<b>-6 430 228</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 430 228
	<b>-6 430 228</b>

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

AK

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 285 697	4 127 779
Övriga intäkter	3	23 471	81 787
		<b>4 309 168</b>	<b>4 209 566</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll		-5 259	0
Driftkostnader	4	-2 353 419	-2 284 533
Personalkostnader	5	-136 684	-26 252
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-3 359 466	-3 359 466
		<b>-5 854 828</b>	<b>-5 670 251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 545 660</b>	<b>-1 460 685</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		468	310
Räntekostnader		-857 418	-870 227
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 402 610</b>	<b>-2 330 602</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 402 610</b>	<b>-2 330 602</b>

AK



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6, 10

260 721 112

264 080 578

**260 721 112**

**264 080 578**

**Summa anläggningstillgångar**

**260 721 112**

**264 080 578**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

4 448

613

Övriga kortfristiga fordringar

7

1 127 512

1 094 428

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

126 842

338 664

**1 258 802**

**1 433 705**

*Kassa och bank*

0

10 786

**Summa omsättningstillgångar**

**1 258 802**

**1 444 491**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**261 979 914**

**265 525 069**

AK

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital

192 585 000

192 585 000

Fond för yttre underhåll

1 320 741

648 000

**193 905 741**

**193 233 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 027 618

-1 024 275

Årets resultat

-2 402 610

-2 330 602

**-6 430 228**

**-3 354 877**

#### Summa eget kapital

**187 475 513**

**189 878 123**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

48 558 920

73 603 920

#### Summa långfristiga skulder

**48 558 920**

**73 603 920**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

25 045 000

765 540

Leverantörsskulder

256 970

445 857

Skatteskulder

46 500

251 030

Övriga kortfristiga skulder

0

10 152

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

597 011

570 447

#### Summa kortfristiga skulder

**25 945 481**

**2 043 026**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**261 979 914**

**265 525 069**

PK

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

#### 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. Avskrivning påbörjas när byggnaden tas i bruk. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnader

-Stomme, inre underhåll	120 år
-Stammar, fasad fönster, trapphus	50 år
-El, tak	40 år
-Ventilation, hiss	25 år
-Styr- och reglerteknik	15 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### 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.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

AK

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### 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 företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

#### **Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter bostäder	3 254 124	3 254 290
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	489 200	460 550
Informationsöverföring	200 976	200 842
Individuell mätning och debitering	328 547	209 997
Gästrum	12 850	2 100
	<b>4 285 697</b>	<b>4 127 779</b>

#### **Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Överlåtelse- pantavgifter	18 022	77 402
Vidarefakturerade kostnader	5 449	4 385
	<b>23 471</b>	<b>81 787</b>

PK

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	100 006	117 642
-El	437 706	445 745
-Fjärrvärme	391 276	365 351
-Vatten och renhållning	410 225	403 895
Försäkring	73 900	67 040
Fastighetsskatt	23 250	23 250
Kabeltv/Bredband	208 004	201 929
Förbrukningsinventarier	14 262	31 552
Serviceavtal	123 105	95 080
Fastighetsskötsel	298 852	344 028
Förvaltningskostnader inkl avtal administrativ förvaltning	137 396	99 098
Revisionsarvoden	16 300	16 500
Överlåtelse- pantavgifter	9 435	37 309
Medlemsavgift HSB	30 000	0
Avgifter för juridiska åtgärder	58 382	0
Datorutrustning/programvara	1 120	33 886
Övrigt	17 016	2 228
Obligatoriska besiktningkostnader	3 184	0
	<b>2 353 419</b>	<b>2 284 533</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	105 700	23 000
	<b>105 700</b>	<b>23 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	30 984	3 252
	<b>30 984</b>	<b>3 252</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>136 684</b>	<b>26 252</b>

AK

### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	267 720 000	267 720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>267 720 000</b>	<b>267 720 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 639 422	-279 956
Årets avskrivningar	-3 359 466	-3 359 466
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 998 888</b>	<b>-3 639 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 721 112</b>	<b>264 080 578</b>
Taxeringsvärden byggnader	82 325 000	82 325 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	<b>111 325 000</b>	<b>111 325 000</b>
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	2 325 000	2 325 000
	<b>82 325 000</b>	<b>82 325 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 42 000 000.

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 127 482	1 094 406
Skattekonto	30	22
	<b>1 127 512</b>	<b>1 094 428</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabeltv/Bredband	52 001	52 001
Försäkringspremier	74 841	58 883
Upplupna intäkter		227 780
	<b>126 842</b>	<b>338 664</b>

AK

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,03	2021-12-30	24 534 640	24 789 820
Handelsbanken	1,55	2023-12-30	24 534 640	24 789 820
Handelsbanken	0,88	2024-12-30	24 534 640	24 789 820
			<b>73 603 920</b>	<b>74 369 460</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 25 045 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 69 776 220 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 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	75 143 000	75 143 000
	<b>75 143 000</b>	<b>75 143 000</b>


### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	355 508	339 254
Revisionsrvoden	13 800	13 000
Fjärrvärme	57 277	57 108
El	38 761	38 687
Vatten och renhållning		101 799
Juridisk konsult	14 438	
Arvoden	89 200	
Sociala avgifter	28 027	
Övriga kostnader		20 600
	<b>597 011</b>	<b>570 448</b>

AK

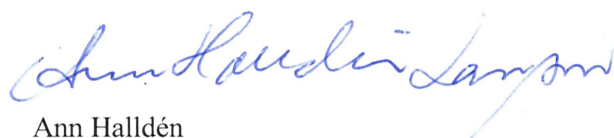
Mölndal 2021- 03 - 15


  
Gerhard Johansson

  
Robin Lindström

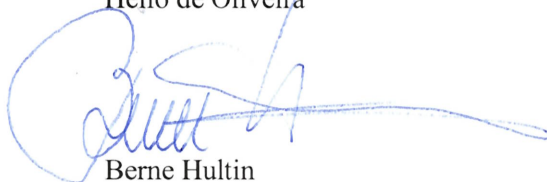
  
Denis Oppong

  
Nathalie Sonne

  
Ann Halldén

  
Helio de Oliveira

  
Pauline Georgy

  
Berne Hultin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 03 - 19

Borevision AB



Arthur Kozak  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Tomas Aronsson  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal, org.nr. 716444-6531

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinnarkransen i Mölndal för år 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

AK

#### 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 Vinnarkransen i Mölndal för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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.

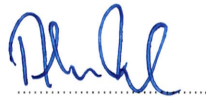
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

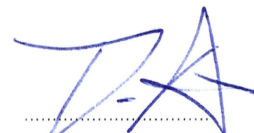
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 överträdelse 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 19 / 3 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Tomas Aronsson

Av föreningen vald revisor