







Årsredovisning 2025

HSB Brf Ängen i Mölndal

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ängen i Mölndal med säte i Mölndal org.nr. 752000-0444 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kräftan 6	1961-01-01	1961
Vattumannen 1	1961-01-01	1961
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
139	p-platser	0
8	lokaler (hyresrätt)	720
73	förråd	278
48	garageplatser	0
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 749
Totalt 446 objekt		**13 747**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 37 st 2 rok, 104 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann Emanuelsson	Ordförande	2024-06-17
Kristina Höjner	Ledamot	2024-06-17
Kjell-Åke Björhag	Ledamot	2025-06-12
Jesper Brink	HSB ledamot	2023-12-21
Mats Lundberg	Ledamot	2024-06-17
Johanna George	Ledamot	2024-12-31
Jessica Karlsson	Ledamot	2025-06-11
David Lindblom	Ledamot	2025-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Emanuelsson, Kristina Höjner, Mats Lundberg, Jessica Karlsson, David Lindblom och Johanna George.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Höjner, Ann Emanuelsson, Mats Lundberg och Johanna George.

Revisorer har varit: Kristoffer Karlsson och Ingemar Grinneland valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Viktor Fridh och Mohammad Hamid (ordförande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-24.

Årsberättelse för Brf Ängen i Mölndal

Året i korthet Styrelsen för Brf Ängen har under verksamhetsåret bedrivit ett aktivt arbete med fokus på drift, underhåll, energieffektivisering och förbättringar av föreningens fastigheter samt på att stärka servicen till föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har följande åtgärder och förbättringar genomförts:

- En ny hemsida för Brf Ängen har lanserats för att förbättra information och kommunikation med medlemmarna.
- Energibesparande belysning har installerats i miljöhuset.
- Entrédörrar har slipats och underhållits.

- Lekplatserna har besiktigats och godkänts enligt gällande krav.
- Linjemålning har utförts med ny och mer hållbar färg.
- Elbesiktning har genomförts i enlighet med lagkrav.
- Laddstolparna har besiktigats och genomgått nödvändigt underhåll.
- Inventering av radiatorer har genomförts i samtliga lägenheter för att kartlägga status och framtida behov.
- Stresstest av vattenledningar till värmesystemet har utförts för att bedöma ledningarnas kondition.
- Tak och fasader har besiktigats.
- Balkongrenoveringen har färdigställts och det är nu möjligt för medlemmar att glasa in balkonger.
- En omfattande underhållsplan har tagits fram, omfattande 1-, 5-, 10- och 30-årsplaner. Arbetet med en 50-årsplan är påbörjat.
- Energideklaration har utförts.
- Avtal har tecknats för regelbunden kärltvätt två gånger per år.
- Nytt bredbandsavtal har ingåtts, vilket ger samtliga medlemmar högre hastighet till en lägre månadsavgift.
- Föreningens tidigare badrumslån är nu fullt återbetalat.
- Föreningen har bytt bank och använder nu Handelsbanken som bankförbindelse.
- VVS-åtgärder har genomförts och i kombination med tidigare termostatåtgärder har föreningen uppnått en energibesparing om cirka 100 000 kWh sedan årets början, motsvarande cirka 220 000 kronor.
- Ny diskmaskin har installerats i fritidslokalen.

Framtida utveckling
Styrelsen fortsätter arbetet med långsiktig planering av fastigheternas underhåll och energieffektivisering, med utgångspunkt i den framtagna underhållsplanen och föreningens ekonomiska förutsättningar.

Planerade åtgärder under 2026
Styrelsen har under året planerat följande åtgärder och beslut för verksamhetsåret 2026:

- Föreningen inför krav på att lägenhetsbesiktning ska genomföras i samband med överlåtelse. Besiktningen ska utföras av HSB och genomföras senast fyra veckor före avflytt.
- Rensning av golvbrunnar i garage planeras att genomföras.
- Översyn av källarfönster kommer att ske, med efterföljande åtgärder vid behov.
- Fogar och fasader kommer att ses över och åtgärdas där så krävs.
- Källartrappor kommer att kontrolleras och åtgärdas vid behov.
- Arbetet med skyddsrumsåtgärder kommer att fortsätta enligt gällande krav och planering.

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

Takrenovering, Cykelrum, Entreé dörrar, Sprickor i källargolv, Översyn av golv i Miljöhuset, Radiatoröversyn/byte

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 244 och under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	127	115	109	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 496	1 526	1 645	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 580	1 612	1 645	1 678	1 711
Räntekänslighet, %	2	3	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	149	147	153	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	685	600	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	81	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	710	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 591	9 060	8 501	7 998	7 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	-934	83	116	-187	1 096
Soliditet, %	27	28	28	27	28

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	759 890	0	0	759 890
Underhållsfond, kr	6 027 911	0	-791 300	5 236 611
S:a bundet eget kapital, kr	**6 787 801**	**0**	**-791 300**	**5 996 501**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 284 495	82 682	791 300	3 158 478
Årets resultat, kr	82 682	-82 682	-934 091	-934 091
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 367 177**	**0**	**-142 791**	**2 224 387**
S:a eget kapital, kr	**9 154 978**	**0**	**-934 091**	**8 220 888**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 649 100 kr samt ianspråktagande skett med 1 440 400 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 367 178
Årets resultat, kr	-934 091
Reservation till underhållsfond, kr	-649 100
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 440 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 224 387**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 224 387**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 590 814	9 060 388
Övriga rörelseintäkter		970 338	524 126
Summa Rörelseintäkter		**10 561 152**	**9 584 514**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 278 476	-6 689 684
Övriga externa kostnader		-1 095 363	-517 523
Personalkostnader	Not 4	-385 366	-377 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 198 146	-1 183 238
Summa Rörelsekostnader		**-10 957 351**	**-8 767 812**
Rörelseresultat		**-396 199**	**816 703**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 034	116 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 926	-850 396
Summa Finansiella poster		**-537 892**	**-734 020**
Resultat efter finansiella poster		**-934 091**	**82 682**
Resultat före skatt		**-934 091**	**82 682**
Årets resultat		**-934 091**	**82 682**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	25 002 994	26 181 293
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	61 099	80 946
Summa Materiella anläggningstillgångar		**25 064 093**	**26 262 239**
Summa Anläggningstillgångar		**25 064 093**	**26 262 239**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 564	20 991
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	2 358 888	3 177 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	172 754	244 467
Summa Kortfristiga fordringar		**2 567 206**	**3 442 649**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 500 000**	**1 500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		740 922	1 109 529
Summa Kassa och bank		**740 922**	**1 109 529**
Summa Omsättningstillgångar		**5 808 128**	**6 052 178**
Summa Tillgångar		**30 872 220**	**32 314 417**

Dokument-ID 09222115557577448792 Signerat AE, KH, ML, KB, JG, JB, JK, DL, KK, JA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		759 890	759 890
Fond för yttre underhåll		5 236 611	6 027 911
Summa Bundet eget kapital		**5 996 501**	**6 787 801**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 158 478	2 284 495
Årets resultat		-934 091	82 682
Summa Fritt eget kapital		**2 224 387**	**2 367 178**
Summa Eget kapital		**8 220 888**	**9 154 979**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	13 147 244	0
Summa Långfristiga skulder		**13 147 244**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 000 000	20 549 508
Leverantörsskulder		865 408	734 099
Skatteskulder		16 033	43 439
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	331 119	411 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 291 529	1 420 999
Summa Kortfristiga skulder		**9 504 089**	**23 159 438**
Summa Skulder		**22 651 333**	**23 159 438**
Summa Eget kapital och skulder		**30 872 220**	**32 314 417**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-396 199	816 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 198 146	1 183 238
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 198 146**	**1 183 238**
Erhållen ränta	34 672	116 376
Erlagd ränta	-651 279	-694 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**185 340**	**1 421 765**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	59 492	69 600
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 489	-9 812
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**17 003**	**59 787**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**202 343**	**1 481 553**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-613 176
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-613 176**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-402 264	-421 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-402 264**	**-421 320**
Årets kassaflöde	**-199 921**	**447 056**
Likvida medel vid årets början	**5 751 876**	**5 304 820**
Likvida medel vid årets slut	**5 551 955**	**5 751 876**

Dokument-ID 09222115557577448792 Signerat AE, KH, ML, KB, JG, JB, JK, DL, KK, JA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 952 652	7 502 664
	Hyror lokaler	368 645	389 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	671 711	624 108
	Övriga hyresintäkter	430 110	446 040
	Hyror övrigt	130 676	79 504
	Övriga primära intäkter	56 733	38 138
	Summa Bruttoomsättning	**9 610 527**	**9 079 998**
	Hyresbortfall	-19 713	-19 610
	Summa	**-19 713**	**-19 610**
	Summa Nettoomsättning	**9 590 814**	**9 060 388**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 152 303	-2 124 136
	Snö och halk-bekämpning	-46 273	-69 888
	Reparationer	-797 034	-759 938
	Planerat underhåll	-1 440 526	-313 246
	Försäkringsskador	-480 567	-23 242
	El	-299 612	-256 643
	Uppvärmning	-1 233 012	-1 266 087
	Vatten	-471 947	-642 177
	Sophämtning	-277 706	-263 503
	Fastighetsförsäkring	-164 156	-147 160
	Kabel-TV och bredband	-532 853	-447 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-352 402	-340 313
	Övriga driftkostnader	-30 086	-36 178
	Summa Driftskostnader	**-8 278 476**	**-6 689 684**

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-235 198	-247 200
	Revisionsarvode	-14 324	-13 125
	Övriga arvoden	-34 379	-13 125
	Sociala avgifter	-76 963	-72 280
	Övriga personalkostnader	-24 502	-31 637
	Summa Personalkostnader	**-385 366**	**-377 367**

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 531 965	33 918 788
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 490 900	1 490 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 308 128	7 308 128
	Årets investeringar	0	613 176
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 330 993**	**43 330 992**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-17 149 700	-15 990 404
	Årets avskrivningar	-1 178 299	-1 159 296
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-18 327 999**	**-17 149 700**
	Utgående redovisat värde	**25 002 994**	**26 181 292**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	137 691 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 169 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	99 384 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 384 000	0
Summa	**224 553 000**	**237 075 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	24 699 000	24 699 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**24 699 000**	**24 699 000**

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 575 305	1 575 305
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 575 305**	**1 575 305**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 494 359	-1 470 417
	Årets avskrivningar	-19 847	-23 942
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 514 206**	**-1 494 359**
	Utgående redovisat värde	**61 099**	**80 946**

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 311 034	3 142 347
	Skattekonto	47 854	34 844
	Summa Övriga fordringar	**2 358 888**	**3 177 191**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	143 621	125 451
	Com Hem	0	110 384
	Upplupna ränteintäkter	15 362	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 771	8 632
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**172 754**	**244 467**

Dokument-ID 09222115557577448792 Signerat AE, KH, ML, KB, JG, JB, JK, DL, KK, JA

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,67%	2026-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,72%	2027-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,89%	2029-01-30	6 147 244	0
			20 147 244	**0**

Långfristig del	13 147 244
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 000 000
Kortfristig del	7 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	9 841	-2 733
Källskatt	0	76 654
Inre fond	321 278	325 838
Övriga kortfristiga skulder	0	11 634
Summa Övriga skulder	**331 119**	**411 393**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	837 262	805 793
Upplupna räntekostnader	92 492	155 845
Övriga upplupna kostnader	361 775	459 361
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 291 529**	**1 420 999**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-05-06.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängen i Mölndal, org.nr. 752000–0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Jesper Andréasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristoffer Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann Emanuelsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:17:57

Kristina Höjner
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:17:09

Mats Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 18:31:01

Kjell-Åke Björhag
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:33:35

Johanna George
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:34:26

Jesper Brink
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:20:47

Jessica Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:38:34

David Lindblom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:31:26

Kristoffer Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 00:05:50

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:31:55

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kristoffer Karlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 00:06:44

Jesper Andréasson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:31:26

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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