



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ängslyckan i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ängslyckan i Skara med säte i Skara org.nr. 716449-4564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1990. Föreningens stadgar (2011 års normalstadgar version 5 för HSB Bostadsrättsföreningar) registrerades senast 2018-12-10.

Energideklaration har utförts och godkänts under år 2020.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har senast utförts under år 2019.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skara kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alsikeklövern 2	1990-10-01	1992
Harklövern 1	1990-10-01	1992
Gullklövern 2-3	1990-10-01	1992

**Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	garageplatser	0
33	carportsplatser	0
40	bilplatser	0
57	bostäder med bostadsrätt	5102

**Totalt 132 objekt** **5102**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 25 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningens adresser är Ängsstigen 1-9 i Skara.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Olsson	Ordförande
Per Hermansson	Vice ordförande
Carina Sahlström	Sekreterare
Helena Nielsen	Ledamot
Mikael Nyström	Ledamot, HSB

I tur att avgå ur styrelsen är samtliga ledamöter utom Per Hermansson som på senaste stämman valdes på 2 år. Dock har Per flyttat från föreningen under mandatperioden så där behöver det göras ett fyllnadsval på kommande föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Hermansson, Mikael Nyström, Anders Olsson, Carina Sahlström.

Revisorer har varit: Eivor Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Malin Johansson (sammanställande), Lars-Eie Hagberg och Lina Svensson valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Anders Olsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 22 personer.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under verksamhetsåret 2022 varit oförändrad. En höjning av årsavgiften med 5% per 2023-04-01 är sedan registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-10.

## Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

- Målning av ytterdörrar
- Takrengöring
- Asfalteringsarbeten

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Fönsterbyten
2019	Fasadarbeten
2020	Ombyggnad på Ängsstigen 3
2021	Underhåll på tak, hängrännor och stuprör
2021	Installation av elladdplatser
2022	Asfalteringsarbeten

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Översyn lekplatsytor
2024-2026	Utbyte lägenhetsdörrar och låssystem

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland, administrativ förvaltning
- Skara Bygg & Entreprenad, teknisk förvaltning
- Borås Elhandel och Skara Energi, el
- Tele 2, data, tv och ip-telefoni

### Ekonomi

Under året har föreningen förskottsamorterat 1 mkr på låneskulden. Med det kraftigt höjda ränteläget vi nu upplever är det vad vi kan göra för att försöka hålla tillbaka de finansiella kostnaderna något.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	315	307	449	327	318
Skuldsättning, kr/kvm	4 782	5 077	5 366	5 454	5 537
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	137	130	113	124	132
Driftskostnad, kr/kvm	313	324	306	340	353
Årsavgifter, kr/kvm	749	749	749	749	749
Totala intäkter, kr/kvm	776	773	893	773	769
Nettoomsättning, tkr	3 960	3 946	4 556	3 944	3 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	678	68	891	-1 176	28
Soliditet, %	26	24	23	20	22

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)  
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)  
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna  
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)  
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 708 945	0	0	2 708 945
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	103 520	0	0	103 520
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 797 225	0	325 386	3 122 611
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 609 690</b>	<b>0</b>	<b>325 386</b>	<b>5 935 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 576 968	67 713	-325 386	2 319 295
Årets resultat, kr	67 713	-67 713	678 294	678 294
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 644 681</b>	<b>0</b>	<b>352 908</b>	<b>2 997 589</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 254 371</b>	<b>0</b>	<b>678 294</b>	<b>8 932 665</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 457 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 614 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	2 644 681
Årets resultat, kr	678 294
Reservation till underhållsfond, kr	-457 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 614
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 997 589</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 997 589</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 959 929	3 946 363
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 959 929</b>	<b>3 946 363</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 597 958	-1 654 398
Underhåll enligt plan	Not 4	-131 614	-597 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 927	-248 501
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-149 439	-144 842
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-796 839	-897 892
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 834 778</b>	<b>-3 543 600</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 125 152</b>	<b>402 764</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 202	5 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 059	-340 833
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-446 857</b>	<b>-335 050</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>678 294</b>	<b>67 713</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		678 294	67 713
Reservering till fond för yttre underhåll		-457 000	-459 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		131 614	597 967
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>352 908</b>	<b>206 680</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 883 742	31 991 887
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 883 742</u>	<u>31 991 887</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>31 884 242</b></u>	<u><b>31 992 387</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	150
Avräkningskonto HSB		835 667	1 213 585
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	12 787	5 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	103 362	97 461
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>951 816</u>	<u>1 317 108</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 076 574	1 468 880
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 076 574</u>	<u>1 468 880</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 028 390</b></u>	<u><b>2 785 988</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>33 912 632</b></u>	<u><b>34 778 375</b></u>



# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 708 945	2 708 945
Upplåtelseavgifter	103 520	103 520
Fond för yttre underhåll	3 122 611	2 797 225
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 935 076</u>	<u>5 609 690</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 319 295	2 576 968
Årets resultat	678 294	67 713
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 997 589</u>	<u>2 644 681</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>8 932 665</u></b>	<b><u>8 254 371</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 24 395 740	25 894 640
Leverantörsskulder	132 042	177 568
Aktuell skatteskuld	Not 14 7 577	6 305
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 16 144	13 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 428 463	432 340
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>24 979 967</u>	<u>26 524 003</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>24 979 967</u></b>	<b><u>26 524 003</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>33 912 632</u></b>	<b><u>34 778 375</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 125 152	402 764
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	796 839	897 892
	<u>1 921 991</u>	<u>1 300 656</u>
Erhållen ränta	8 202	5 783
Erlagd ränta	-455 059	-340 833
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 475 133</u>	<u>965 605</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 626	-2 512
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-45 136	55 037
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 417 371</b></u>	<u><b>1 018 130</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-688 694	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-688 694</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 498 900	-1 472 315
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 498 900</b></u>	<u><b>-1 472 315</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-770 223</b>	<b>-454 185</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 682 465	3 136 649
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 912 242</u>	<u>2 682 464</u>
	<b>-770 223</b>	<b>-454 185</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	10 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 217 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 822 084	3 822 084
Hysesintäkt garage och bilplatser	117 975	115 650
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 866	3 000
Övriga primära intäkter	11 004	5 629
	<b>3 959 929</b>	<b>3 946 363</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-108 310	-172 923
El	-169 837	-115 347
Uppvärmning	-362 032	-388 402
Vatten	-167 138	-161 983
Renhållning	-154 247	-158 623
TV, bredband, iptelefoni	-147 175	-147 156
Serviceavtal	-47 252	-25 052
Fastighetsskötsel	-292 724	-308 419
Försäkringar	-58 083	-61 292
Fastighetsskatt/avgift	-86 937	-83 163
Övriga driftskostnader	-4 223	-32 038
	<b>-1 597 958</b>	<b>-1 654 398</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Plåtslageri och hängrännor	0	-402 500
Underhåll mark och utemiljö	0	-146 936
Takrengöring	-40 864	-48 531
Målningsarbeten	-90 750	0
	<b>-131 614</b>	<b>-597 967</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 375	-11 825
Administration	-114 796	-104 125
Kontorsutrustning och -material	-573	0
Förbrukningsinventarier	-1 939	-105 041
Medlemsavgifter HSB	-28 515	-27 510
Stämma och styrelse	-2 729	0
	<b>-158 927</b>	<b>-248 501</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-34 400	-30 800
Vicevärdsarvode	-48 000	-45 000
Övriga arvoden	-34 635	-37 930
Övriga personalkostnader	-111	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-29 293	-28 112
	<b>-149 439</b>	<b>-144 842</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-762 404	-881 352
Markanläggningar	-34 435	0
Installationer och inventarier	0	-16 540
	<b>-796 839</b>	<b>-897 892</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 958 639	57 958 639
Ingående anskaffningsvärde mark	1 385 000	1 385 000
Årets investering markanläggning	688 694	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 032 333</b>	<b>59 343 639</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 261 336	-5 379 984
Årets avskrivningar byggnader	-762 404	-881 352
Årets avskrivningar markanläggningar	-34 435	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 058 175</b>	<b>-6 261 336</b>

Nedskrivning byggnader -21 090 416 -21 090 416

**Utgående redovisat värde 31 883 742 31 991 887**

Redovisade värden byggnader	29 844 483	30 606 887
Redovisade värden mark	1 385 000	1 385 000
Redovisade värden markanläggningar	654 259	0

**Fastighetsbeteckning: Alsikeklövern 2 m.fl.**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1992	39 000 000	9 400 000	48 400 000	40 800 000
		<b>39 000 000</b>	<b>9 400 000</b>	<b>48 400 000</b>	<b>40 800 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 978 000	54 978 000
varav i eget förvar	-16 103 000	-16 103 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 875 000</b>	<b>38 875 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	12 787	5 912
	<b>12 787</b>	<b>5 912</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 362	97 461
	<b>103 362</b>	<b>97 461</b>

**Not 12 BANK**

SBAB	1 076 574	1 468 880
	<b>1 076 574</b>	<b>1 468 880</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		3,36%	2023-03-08	7 746 060	87 225
SBAB		2,95%	2023-10-18	2 870 060	87 225
SBAB		3,58%	2023-08-24	6 746 060	87 225
SBAB		3,63%	2023-06-05	5 746 060	87 225
SBAB		2,96%	2023-04-14	1 287 500	1 150 000
				<b>24 395 740</b>	<b>1 498 900</b>

Kortfristig del av föreningens låneskulder **24 395 740**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 24 395 740

Redovisad kortfristig del av låneskulder **24 395 740**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 533 100

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 363 740

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld **7 577** **6 305**

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt 5 909 7 770

Arbetsgivaravgifter 4 636 5 380

Övriga kortfristiga skulder 5 599 0

**16 144****13 150**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	17 142	357
Förutbetalda årsavgifter och hyror	297 397	316 586
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 924	115 397
	<u>428 463</u>	<u>432 340</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Olsson

Per Hermansson

Carina Sahlström

Helena Nielsen

Mikael Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eivor Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängslyckan i Skara, org.nr. 716449-4564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan i Skara för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ångslyckan i Skara för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skara

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eivor Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ängslyckan i Skara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:45:40



**MIKAEL NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:01:08



**HELENA NIELSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:03:12



**CARINA SAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 05:40:24



**PER HERMANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:42:00



**EIVOR ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:54:50



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:32:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ängslyckan i Skara signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EIVOR ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 09:59:39



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:32:16



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.