



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ängön

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ängön i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769617-8693 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 63:1	2007-11-23	2012
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	744
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6455
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>7199</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 17 st 1.5 rok, 21 st 2 rok, 48 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården S:24	Samfällighet	717910-7409	13,50 / 100	Parkeringsgarage
Göteborg Sannegården GA:10	Samfällighet	716444-8453	9375 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler.
<b>Totalt 2 objekt</b>				

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anne Bohlin Zacharoff	Ordförande
Björn Gårdbäck	Ledamot
Lena Wiklund	Ledamot
Eva Ramström	Ledamot
Hale Yapisan	Ledamot
Andreas Przemus	Ledamot
Mattias Larsson	Ledamot
Erik Enarsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anne Bohlin Zacharoff, Björn Gårdbäck, Hale Yapisan, Eva Ramström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Björn Gårdbäck, Anne Bohlin Zacharoff, Eva Ramström, Andreas Przemus.

Revisorer har varit Eva Alemyr med Per-Arne Borg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Schelander (sammanställande) och Christel Welander, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20. På stämman deltog 24 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2022-09-08.

Driftavgiften höjdes 2022-01-01 med 10%. Kapitalavgiften var oförändrad under året. 2023-01-01 höjdes driftsavgiften med 12% och kapitalavgiften med 20%.

Vi har omsatt ett lån och med rådande omständigheter valde styrelsen rörlig ränta. I samband med omsättningen, gjordes en extra amortering på 500.000:- för att återfå balans mellan kapital och drift.

Periodiskt underhåll har enligt plan gjorts på avgassensorerna i garaget, samt det automatiska brandlarmet till räddningstjänsten.

Besiktning gjord på:

- Nödbelysning i trapphus 21 och 29 samt stigarledningar i trapphusen 21 och 29
- Nödutgångar i garaget och förråden samt gångslussarna in till garaget
- Garagedörren, systematiska brandskyddskontroller är gjorda och godkända

Vi ser en bättre verkningsgrad på uppvärmningen till poolen tack vare ny isolering på samtliga rörledningar på våra solpaneler.

Vi har bytt brandgasluckorna på taken över samtliga trapphus och hisschakt, då dessa läckte in vatten.

Brandsäkerheten i våra gemensamma utrymmen kontrolleras varje månad och kvartal med protokollförda kontrollpunkter. Vid en av dessa kontroller, hittades en större mängd brandfarliga varor och gaser ihop med konstgödsel och bensinångor i ett förråd. Detta utrymdes omedelbart och ingen skada eller åverkan på förrådet skedde.

Under året har vi haft inbrottsförsök/stöld i garaget och andra utrymmen. För att ytterligare försvåra fortsatta inbrottsförsök har vi förstärkt skyddet på vissa dörrar.

I somras upptäcktes att fogmassa ramlat från balkonghörnena ovanför gymmet mot dockan. Detta åtgärdades under några dagar.

Det läcker fortfarande in vatten i garaget, särskilt vid kraftigt regn. Arbetet fortsätter med att se till att garaget är tätt och att läckorna stoppas.

Styrelsen har uppdaterat och omförhandlat avtalet om teknisk förvaltning, dvs fastighetsskötsel och lokalvård. Ett flertal bolag bjöds in att offerera. Styrelsen beslutade att behålla HSB för teknisk förvaltning.

Styrelsen har också omförhandlat avtalet för vår förvaltare och utökat tiden till 3 timmar per vecka.

Vår förening klassades som miljöbyggnad från start men den miljöcertifieringen drogs för några år sedan då slutgiltig dokumentation från HSB Göteborg inte inkommit som styrkte miljöklass silver. Arbetet med att återfå miljöcertifieringen har pågått under några år och vår lidigare ordförande Monica har jobbat hårt för detta. Det är nu klart att vi kommer att få en miljöcertifiering. Ansökan är inskickad av HSB och vi hoppas att certifieringen blir klar i slutet av kvartal ett.

En ljusgran inköptes enligt beslut på årsstämman 2021 och har lyst vackert under julperioden.

Eriksbergs Boat Show hyrde vårt poolhus under den flytande båtmässan och kommer göra detta även 2023.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2022	Rökluckor, byte
2022	Årlig kontroll och kalibrering av larmanläggning
2022	Rengöring värmepump och solpanel
2022	Fasadtvätt, utfällningar på tegel
2022	Tvätt av betongytor från algbeläggning
2022	Solpaneler, ny isolering på rörledningar
2022	Byte till ledbelysning i samtliga trapphus

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

Årtal	Ändamål
2023	OVK i alla lägenheter och lokaler
2023	Rensning av ventilationskanaler i alla lägenheter och lokaler
2023	Byte av hisslinor
2023	Spolning av spolningsstammar
2023	Byte av avläsningsdon för el och vatten
2024	Underhåll av larmanläggning
2025	Betonggolv, dammbindning, mjukfogar, linjemarkering
2026	OVK-besiktning
2026	Byte filterglas i poolfilter
2026	Kontroll och kalibrering larmläggning
2027	Underhåll av larmanläggning
2027	Underhåll belysning
2028	Byte av tvättmaskinere och torktumlare
2028	Byte av trätrall
2028	Spolning av spolningsstammar
2028	Målning av stålfönster
2028	Underhåll av larmanläggning
2028	Byte av bastuaggregat
2028	Målning av fasadstegar
2028	Brandsäkerhetsbesiktning
2028	Målning ståddörrar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	104	63	93	57	46
Skuldsättning, kr/kvm	3 782	3 920	3 975	3 961	4 016
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	12
Energikostnad, kr/kvm	149	161	135	143	144
Driftskostnad, kr/kvm	479	487	428	420	411
Årsavgifter, kr/kvm	485	450	432	413	387
Totala intäkter, kr/kvm	650	612	593	575	554
Nettoomsättning, tkr	4 672	4 372	4 214	4 013	3 990
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 561	-1 807	-1 439	-1 621	-1 736
Soliditet, %	89	89	89	89	89

**Sparande:**

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

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) 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. ***Då föreningen tillämpar differentierade avgifter skall räntekänsligheten ses som ett mått främst för de medlemmar som har avgift både för drift och kapital. I fall räntekänsligheten endast räknas på avgift för kapital blir siffran för år 2022: 42%.***

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) 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 + lokalyta) 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.

Föreningen tillämpar differentierade avgifter. Avgift per kvm vid separation av avgiftstyp är följande:

	2022	2021	2020	2019	2018
Avgift drift	385	351	318	276	251
Avgift kapital	100	100	113	136	136

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	248 883 000	0	0	248 883 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 505 000	0	0	3 505 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 790 484	0	383 080	3 173 564
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>255 178 484</b>	<b>0</b>	<b>383 080</b>	<b>255 561 564</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-13 557 114	-1 807 122	-383 080	-15 747 316
Årets resultat, kr	-1 807 122	1 807 122	-1 560 981	-1 560 981
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-15 364 236</b>	<b>0</b>	<b>-1 944 061</b>	<b>-17 308 297</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>239 814 248</b>	<b>0</b>	<b>-1 560 981</b>	<b>238 253 267</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 660.000 kr samt ianspråktagande skett med 276.920 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	-15 364 236
Årets resultat, kr	-1 560 981
Reservation till underhållsfond, kr	-660 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	276 920
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-17 308 297</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>-17 308 297</b>

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

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 671 487	4 371 779
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 500	35 511
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 678 987</b>	<b>4 407 290</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 273 431	-3 366 141
Underhållskostnader	Not 4	-276 920	-218 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 648	-139 985
Personalkostnader	Not 6	-188 708	-182 024
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 042 535	-2 045 049
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 957 242</b>	<b>-5 951 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 278 255</b>	<b>-1 544 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 341	3 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-284 067	-265 944
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 726</b>	<b>-262 742</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-1 560 981</b>	<b>-1 807 122</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	265 065 025	267 000 547
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	44 013
		<u>265 065 025</u>	<u>267 044 560</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>265 065 525</b>	<b>267 045 060</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	135	2 955
Övriga fordringar	Not 16	1 296 167	1 634 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	226 951	336 818
		<u>1 523 253</u>	<u>1 974 241</u>
Summa omsättningstillgångar		<b>1 523 253</b>	<b>1 974 241</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>266 588 778</b>	<b>269 019 301</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	252 388 000	252 388 000
Underhållsfond	3 173 564	2 790 484
	<u>255 561 564</u>	<u>255 178 484</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-15 747 316	-13 557 114
Årets resultat	-1 560 981	-1 807 122
	<u>-17 308 297</u>	<u>-15 364 236</u>
Summa eget kapital	<b>238 253 268</b>	<b>239 814 248</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 20 107 630	11 311 970
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 7 120 080	16 910 190
Leverantörsskulder	348 571	363 369
Skatteskulder	10 947	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 15 047	13 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 733 236	606 253
	<u>8 227 881</u>	<u>17 893 083</u>
Summa skulder	<b>28 335 511</b>	<b>29 205 053</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>266 588 778</b>	<b>269 019 301</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

**Markanläggningar**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Elbilsladdarna skrivs av på 10 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Differentierade avgifter**

Föreningen har gett köpare att välja mellan två olika alternativ på insatsnivån Bostadsrättsinnehavaren har i alternativ 1 full andel av föreningens lån, i alternativ 2 ingen del. Vid valet av högre insats är det viktigt att föreningens kapitalkostnad fördelas på ett korrekt sätt. För varje bostadsrätt upprättas två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftkostnader och ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar. Lån med lånenummer 44799898 som togs upp 2020-09-11 avser föreningens löpande verksamhet och skall sålunda belasta alla medlemmar.

**Balanserat resultat**

Som en följd av föreningen har differentierade insatser måste kapitaldelen skiljas från övrig drift i resultaträkningen. För att undvika att bygga upp överlikviditet tar föreningen inte ut någon avgift för den del av avskrivningen som överstiger amorteringen. Detta leder till att föreningen budgeterar underskott och på sikt ökar den balanserade förlusten.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter drift	2 487 492	2 263 782
Årsavgifter kapital	643 392	643 392
Hyror	773 036	704 575
Elintäkter	212 642	233 202
Vattenintäkter	201 722	219 921
Övriga intäkter	353 203	306 907
	<b>4 671 487</b>	<b>4 371 779</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>7 500</b>	<b>35 511</b>
*Varav utbetalning av återstående klientmedel från Advokatfirman Victor	0	10 781
*Varav betalning från Bravida, avseende arbete med värme i lägenhet	0	24 730
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	601 294	625 422
Reparationer	438 844	475 637
El	426 006	434 176
Uppvärmning	499 045	583 169
Vatten	148 855	143 760
Sophämtning	164 144	154 688
Övriga avgifter	65 349	72 335
Förvaltningsarvoden	409 200	376 886
Övriga driftskostnader	520 694	500 067
	<b>3 273 431</b>	<b>3 366 141</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	44 355	40 575
El och tele	222 785	26 115
Utrustning	9 780	151 781
	<b>276 920</b>	<b>218 471</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	89 960	78 360
Medlemsavgifter	39 900	39 900
Övriga externa kostnader	45 788	21 725
	<b>175 648</b>	<b>139 985</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	138 733	134 766
Revisorsarvode	6 937	6 738
Löner och andra ersättningar	6 936	6 738
Sociala kostnader	34 602	32 286
Kurser och konferenser	1 500	1 496
	<b>188 708</b>	<b>182 024</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 018 608	2 028 427
Markanläggningar	23 927	13 226
Inventarier	0	3 396
	<b>2 042 535</b>	<b>2 045 049</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	1 341	3 202
	<b>1 341</b>	<b>3 202</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	283 272	253 281
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	63
Övriga finansiella kostnader	795	12 600
	<b>284 067</b>	<b>265 944</b>

Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>-1 560 981</b>	<b>-1 807 122</b>
	Avsättning till underhållsfond	-660 000	-660 000
	Disposition ur underhållsfond	276 920	218 471
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-1 944 061</u>	<u>-2 248 651</u>
	<b>Varav hänförlig till kapital</b>		
	Årsavgift kapital	643 392	643 392
	Räntekostnader	-280 557	-250 581
	Övriga finansiella kostnader	-400	-1 550
	Årets amortering	-994 450	-395 560
	Overskott (+), underskott (-)	<u>-632 015</u>	<u>-4 299</u>
	<b>Akkumulerat överskott (+), underskott (-)</b>	-58 541	573 474
	<b>Varav hänförlig till andel drift</b>		
	Intäkter	4 036 936	3 767 100
	Kostnader (avskrivningar exkluderade)	-3 917 816	-3 920 371
	Avsättning till underhållsfond	<u>-660 000</u>	<u>-660 000</u>
	Overskott (+), underskott (-)	<u>-540 880</u>	<u>-813 271</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	238 756 400	238 756 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 756 400	238 756 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 861 658	-14 833 231
Årets avskrivningar	-2 018 608	-2 028 427
Utgående avskrivningar	-18 880 266	-16 861 658
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>219 876 134</b>	<b>221 894 742</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	132 257	132 257
Årets investeringar	107 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 270	132 257
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 452	-13 226
Årets avskrivningar	-23 927	-13 226
Utgående avskrivningar	-50 379	-26 452
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>188 891</b>	<b>105 805</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>265 065 025</b>	<b>267 000 547</b>
Taxeringsvärde för Sannegården 63:1		
Byggnad - bostäder	157 000 000	129 000 000
Byggnad - lokaler	4 950 000	4 319 000
	161 950 000	133 319 000
Mark - bostäder	80 000 000	93 000 000
Mark - lokaler	536 000	655 000
	80 536 000	93 655 000
Taxeringsvärde totalt	242 486 000	226 974 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	31 414 000	31 414 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 381	30 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 381	30 381
Ingående avskrivningar	-30 381	-26 985
Årets avskrivningar	0	-3 396
Utgående avskrivningar	-30 381	-30 381
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	0	44 013
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	135	2 955
	<b>135</b>	<b>2 955</b>
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 268 557	1 481 198
Skattefordringar	0	653
Skattekonto	27 610	28 277
Övrigt	0	124 340
	<b>1 296 167</b>	<b>1 634 468</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		226 951	336 818		
		<b>226 951</b>	<b>336 818</b>		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	35318631	1,05%	2025-01-28	9 295 660	0
SE-Banken Bolån	35953000	0,68%	2024-10-28	10 811 970	0
SE-Banken Bolån	44799898	0,54%	2023-09-28	500 000	0
Stadshypotek	818787	3,20%	2023-03-30	6 620 080	400 000
					400 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					400 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					6 720 080
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					7 120 080
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>20 107 630</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 227 710
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				15 047	13 271
				<b>15 047</b>	<b>13 271</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				3 620	22 693
Övriga upplupna kostnader				298 675	195 983
Förutbetalda hyror och avgifter				430 941	387 577
				<b>733 236</b>	<b>606 253</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.  
Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Andreas Przemus

Anne Bohlin Zacharoff

Björn Gårdbäck

Erik Enarsson

Eva Ramström

Hale Yapisan

Lena Wiklund

Mattias Larsson

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Eva Alemyr  
Av föreningen vald revisor

.....  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängön i Göteborg, org.nr. 769617-8693

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängön i Göteborg 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 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. Revisoremas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ångön i Göteborg 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Alemyr  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ANNE BOHLIN ZACHAROFF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 07:34:36



**EVA RAMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:48:13



**ANDREAS PRZEMUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 13:53:59



**MATTIAS LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:39:32



**LENA WIKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:36:34



**BJÖRN GÅRDBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 09:31:42



**HALE YAPISAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:33:47



**ERIK ENARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 11:25:12



**EVA ALEMYR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 08:46:46



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:37:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**EVA ALEMYR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 08:15:23



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:37:26





## **Bostadsrättsföreningen Ängön**

*Styrelsens yttrande över motion – Cykelförrådet har inte tillräckligt med plats för cyklar*

### *Motionärerna föreslår*

Motionärerna föreslår att föreningen ser över om man kan göra plats för fler cyklar.

### *Styrelsens svar*

Styrelsen är medveten om problemet. Vid varje vårstädning görs en röjning och de cyklar som är onamnade, ställs undan i ett förråd.

Föreningen har redan 2016 behandlat en liknande motion om det går att installera ett tvåvåningssystem. Då kom vi fram till att takhöjden inte är tillräcklig med de produktlösningar som fanns tillgängliga.

### *Styrelsens förslag till beslut*

Styrelsen föreslår stämman

*Att bifalla motionen att ge styrelsen uppdraget att se över om man kan göra plats för fler cyklar.*

Göteborg den 3 april 2023

HSB Brf Ängöns styrelse



## **Bostadsrättsföreningen Ängön**

*Styrelsens yttrande över motion – Stänga av gården med staket och grindar med tagg*

### *Motionärerna föreslår*

Motionärerna föreslår att vi stänger av gården för allmänheten med staket och grindar med tagg för att öka säkerheten.

### *Styrelsens svar*

Styrelsen tar motionärernas oro på största allvar. Styrelsen är positiv till motionen.

2022 inkom en liknande motion och en arbetsgrupp tillsattes för att utreda olika förslag. Utredningen pågår fortfarande.

### *Styrelsens förslag till beslut*

Styrelsen anser att frågan är under utredning och föreslår därför följande:

*Att avslå motionen.*

Göteborg den 3 april 2023  
HSB Brf Ängöns styrelse