



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Ängen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kräftan 6 och Vattumannen 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnadsår 1961

Föreningens byggnader består av 178 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 8 st lokaler varav 1 lokal är föreningslokal för medlemmar att hyra och 1 lokal är expedition. 44 stycken garage, varav 1 styck är MC/Moped garage för 4 fordon.

142 parkeringar, uppdelade på 64 vanliga parkeringar, 70 ladd-platser, 5 betalparkeringar med ladd-plats, 2 parkeringar för fastighetsskötsel och 1 korttids parkering (15 minuters parkering).

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 12 749 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
37 st	2 rum och kök
107 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig och 30 årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning, fastighetsskötsel, tekniska förvaltning och städ.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 så har styrelsen försökt hålla inne på investeringar på grund av höga räntor. Dock har allt löpande underhåll fortgått utan hinder. Stor ekonomisk utgift har under året varit att få ordning på den stora vattenläckan i lilla lokalen. Det har även varit mindre läckor och problem i vissa lägenheter så det har kostat föreningen mycket i försäkringssjälvrisker.

Små investeringar har gjorts som ett nytt bollskyddsnet vid fotbollsplanen för att undvika bollar mot fönster och fasad kan ske. Elektriska låsbleck har bytts för de tidigare var gamla och uttjänta och klarade inte det nya trycket av öppningar i och med nytt låssystem. Vi har målat upp alla linjer och nummer runt parkeringarna på Bågskytte- och Oxdragargatan. Installation av gallerdörr i källaren på 4E då vi fått ny hyresgäst i lokalen. Tvätt av kärl i miljöhuset.

Under hösten har styrelsen även projekterat gällande solceller, cykelförvaring som varit något som stämman valt samt även balkongrenoveringar.

Införande av 5 stycken betalparkeringar med möjlighet till laddning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 6%.

Årsavgift 2023: 590 kr per kvm

Särskild avgift för renovering av stammar och badrum tas ut, 198 kr alt. 213 kr/månad fr o m 2004-01-01.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 339 513 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Informationsöverföringsavgift

Efter införande av ett gruppavtal för alla boende avseende Bredband, TV och IP-telefoni så debiteras varje lägenhet med 210 kr/månad.

Budget för 2024

Budgeten visar på ett resultat på -677 063 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 331 000 kr samt planerat lyft om 1 128 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-08.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 och i stämman deltog 35 röstberättigade.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 245 (243) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	177
Samägare	67
HSB Mölndal	1

Under året har 11 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 573 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 5 st tvättstugor i källarplan fördelade över fastigheten. Det finns även tillgång till stenmangel. Två fritidslokaler finns att hyra, en större lämpad för t.ex. middagar och större sammankomster samt en mindre med projektor och stor duk för tex gemensamma film- och TV-kvällar. De används också till andra fritidsaktiviteter för medlemmarna. I föreningen finns även bastu och vävstuga samt 49 odlingslotter.

Organisationsanslutning

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

Information

Information sker löpande och sker till samtliga medlemmar vid behov, antingen via skriftlig information i brevlådor, eller på tavlorna i trappuppgången, eller via mail och information på hemsidan.

Gemensamma aktiviteter

Under året har bland annat den efterlängttade gårdsfesten hållits med ett stort deltagande. Det har hållits fysiskt möte för medlemmarna gällande det nya låssystemet och de nya laddplatserna. Fritidskommitten har anordnat flera träffar och aktiviteter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-15 och därpå påföljande styrelsekonstituterings haft följande sammansättning.

Ett år kvar	
Ann Emanueksson	Ordförande
Ulla Sannerholm	Sekreterare
Mats Lundberg	Ledamot
Kristoffer Karlsson	Ledamot
Jesper Brink	HSB ledamot
Valda på två år:	
Oskar Viker	Ledamot

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Emanuelsson, Ulla Sannerholm, Mats Lundberg samt Kristoffer Karlsson.

- Föreningens firma tecknas av Mats Lundberg, Oskar Viker, Ulla Sannerholm och Ann Emanuelsson, två i förening.

- Av stämman beslutat fast arvode till styrelsen, valberedning, fritidskommitté samt internrevisorer har under året uppgått till 210 000 kr (exkl. sociala avgifter).

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring och olycksfallsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Revisor har varit Eric Tinker, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ann Emanuelsson och Mats Lundberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har inte blivit vald vid stämman.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kr)	8 501 498	7 998 031	7 899 408	7 626 038	7 642 153
Resultat efter finansiella poster (kr)	115 781	-186 603	1 095 656	1 762 496	1 630 680
Kassalikviditet (%)	230	141	287	237	178
Soliditet (%)	28	27	28	25	20
Fond för yttre underhåll (kr)	6 010 111	5 758 086	4 182 903	4 258 400	3 447 623
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	590	523	513	503	503
Lån per kvm bostadsyta (kr)	1 645	1 678	1 711	1 744	1 778
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,0	1,0	0,5	0,6	1,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	9	9	10	10	10
Taxeringsvärde (tkr)	237 075	237 075	228 291	228 291	228 291
Sparande per kvm	109	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm	1 645	0	0	0	0
Räntekänslighet	2	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	153	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	759 890	5 758 086	2 625 141	-186 603	8 956 514
Avsättning till yttre fond		284 000	-284 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-31 975	31 975		0
Disposition av föregående års resultat:			-186 603	186 603	0
Årets resultat				115 781	115 781
Belopp vid årets utgång	759 890	6 010 111	2 186 513	115 781	9 072 295

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 186 514
årets vinst	115 781
	2 302 295
disponeras så att i ny räkning överföres	2 302 295
	2 302 295

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 501 587	7 998 031
Övriga rörelseintäkter		531 192	510 039
		9 032 779	8 508 070
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-31 975	-888 817
Driftskostnader	3	-6 473 020	-6 015 573
Övriga kostnader		-16 663	-5 600
Personalkostnader och arvoden	4	-315 199	-275 387
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 237 982	-1 237 982
Övriga kostnader		-14 650	-29 694
		-8 089 489	-8 453 053
Rörelseresultat		943 290	55 017
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 976	3 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 486	-244 648
		-827 510	-241 619
Resultat efter finansiella poster		115 780	-186 602
Resultat före skatt		115 780	-186 602
Årets resultat		115 781	-186 603

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 727 412	28 929 882
Inventarier	6	104 888	190 401
		26 832 300	29 120 283
Summa anläggningstillgångar		26 832 300	29 120 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		53 664	1 311
Övriga kortfristiga fordringar	7	2 368 812	3 961 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	236 194	222 962
		2 658 670	4 185 278
<i>Kassa och bank</i>		3 016 051	6 621
Summa omsättningstillgångar		5 674 721	4 191 899
SUMMA TILLGÅNGAR		32 507 021	33 312 182

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		759 890	759 890
Fond för yttre underhåll		6 010 111	5 758 086
		6 770 001	6 517 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 186 514	2 625 142
Årets resultat		115 781	-186 603
		2 302 295	2 438 539
Summa eget kapital		9 072 296	8 956 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	402 264	1 242 264
Summa långfristiga skulder		402 264	1 242 264
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	20 568 564	20 148 564
Leverantörsskulder		639 960	942 228
Skatteskulder		72 036	39 292
Övriga kortfristiga skulder	11	424 747	383 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 327 154	1 600 212
Summa kortfristiga skulder		23 032 461	23 113 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 507 021	33 312 182

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		115 781	-186 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 237 982	1 237 982
Betald skatt		34 490	19 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 388 253	1 071 062
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-52 353	-1 251
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 232	-11 170
Förändring av leverantörsskulder		-302 268	309 134
Förändring av kortfristiga skulder		-231 416	520 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		788 984	1 887 779
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 547 270
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 050 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 050 000	-4 547 270
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-420 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-420 000	-420 000
Årets kassaflöde		1 418 984	-3 079 491
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 885 837	6 965 328
Likvida medel vid årets slut		5 304 821	3 885 837

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Ängen årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader	20-30 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Övriga bokslutskommentarer

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 078 068	6 677 280
Hysesintäkter lokaler	357 352	297 270
Hysesintäkter, garage och p-plats	567 287	519 979
Övriga hyresintäkter	498 880	503 502
	8 501 587	7 998 031

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och teknisk administration	1 764 660	1 979 480
Reparationer	926 417	357 769
-El	323 785	361 479
-Uppvärmning	1 157 528	1 112 060
-Vatten	475 059	470 000
-Sophämtning	335 662	317 605
Fastighetsavgift	339 513	321 132
Försäkring	113 766	113 540
Medlemsavgift HSB	59 400	59 400
Förvaltningskostnader administration	264 849	247 056
Teknisk förvaltning	12 413	1 069
Studie- och fritidsverksamhet	31 477	64 884
Bredband	451 502	434 741
Övrigt	216 988	175 360
	6 473 019	6 015 575

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode och andra ersättningar	249 374	220 126
Löner och andra ersättningar	200	1 437
Sociala avgifter	65 625	53 824
	315 199	275 387
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter	315 199	275 387

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 767 816	39 220 546
Bidrag från Naturvårdsverket	-1 050 000	0
Inköp under året	0	4 547 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 717 816	43 767 816
Ingående avskrivningar	-14 837 935	-13 685 466
Årets avskrivningar	-1 152 469	-1 152 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 990 404	-14 837 935
Utgående redovisat värde	26 727 412	28 929 881
I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med	1 490 900	1 490 900
Taxeringsvärden byggnader	137 691 000	137 691 000
Taxeringsvärden mark	99 384 000	99 384 000
	237 075 000	237 075 000
Taxeringsvärde bostäder	232 000 000	232 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 075 000	5 075 000
	237 075 000	237 075 000

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 575 305	1 575 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 575 305	1 575 305
Ingående avskrivningar	-1 384 904	-1 299 391
Årets avskrivningar	-85 513	-85 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 470 417	-1 384 904
Utgående redovisat värde	104 888	190 401

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB	2 288 769	3 879 216
Avräkning skatter och avgifter	80 043	81 789
	2 368 812	3 961 005

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg Hansa	115 478	112 672
Comhem	110 373	110 290
Securitas	3 263	0
Anticimex	6 331	0
Tele2	750	0
	236 195	222 962

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	3,00	2023-09-13	0	2 000 000
Nordea	2,91	2023-10-05	0	12 000 000
Nordea	0,85	2025-10-15	822 264	1 242 264
Nordea	6,00	2023-12-04	6 148 564	6 148 564
Nordea	4,51	2024-09-13	2 000 000	0
Nordea	4,51	2024-10-07	12 000 000	0
			20 970 828	21 390 828
Kortfristig del av långfristig skuld			20 148 564	20 568 564

Lån nr 3 i Nordea avser badrumsrenoveringen. Lånet kommer att vara slutamorterat 2025.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 870 828 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 699 000	24 699 000
	24 699 000	24 699 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre fond	349 011	383 107
Källskatt	46 771	0
Sociala avgifter	28 942	0
	424 724	383 107

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	177 798	91 445
Revision	20 000	19 100
Arvode till styrelse och revisor	96 600	193 200
Arbetsgivaravgift	30 350	60 700
Fjärrvärme	167 144	168 818
Förutbetalda hyror och avgifter	762 210	738 222
Elkostnader	33 257	52 594
Vatten	0	116 790
Sophämtning	0	76 804
HSB Snöskottning	39 796	22 740
Diverse	0	59 799
	1 327 155	1 600 212

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Mölndal

Ann Emanuelsson

Mats Lundberg

Oscar Viker

Ulla Sannerholm

Kristoffer Karlsson

Jesper Brink

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

BoRevision AB

Jesper Andréasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Tinker
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal, org.nr. 752000-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2023 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 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 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 provar 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 Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Tinker
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN EMANUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:18:04



OSCAR VIKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:27:59



MATS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:34:05



ULLA SANNERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 15:20:22



KRISTOFFER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 22:23:15



JESPER BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:10:18



ERIC TINKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:33:25



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:45:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC TINKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:41:00



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:45:37

