



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 registrerades senast 2018-12-10.

Energideklaration har utförts och godkänts år 2020.

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

Radonmätning genomförs våren 2024.

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland (administrativ förvaltning), Skara Bygg & Entreprenad (teknisk förvaltning), Borås Elhandel (el) och Tele 2 (data, tv och ip-telefoni).

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5102
33	carportplatser (varav två möjliga för elladdning)	0
40	p-platser (varav fyra möjliga för elladdning)	0

Totalt 130 objekt

5102

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Olsson	Ordförande		
Per Hermansson	Ledamot		2023-07-25
Mats Erik Hultgren	Ledamot	2023-07-25	
Mikael Nyström	Ledamot, HSB		
Bob Andersson	Ledamot	2023-07-25	
Carina Sahlström	Sekreterare		
Helena Nielsen	Ledamot		2023-07-25
Linda Ståhlberg	Ledamot	2023-07-25	
Rickard Andersson	Ledamot	2023-07-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Olsson, Rickard Andersson och Linda Ståhlberg.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rickard Andersson, Mikael Nyström, Anders Olsson och 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 (sammankallande), Lars-Eie Hagberg och Lina Svensson valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Anders Olsson varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 19 personer, varav 15 röstberättigade medlemmar. På stämman togs det första beslut om att uppdatera föreningens stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-04-01 med 5%. En lika stor höjning är beslutad från 2024-04-01. Höjningarna kommer i första hand på grund av de kraftigt höjda räntorna, men även det att taxorna på vatten och fjärrvärme höjts mycket vid årsskiftet.

Under räkenskapsåret har föreningen extraamorterat på ett lån för att minska räntekostnaderna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under året har det gjorts större förbättringar runt utemiljön och en ny mangel har installerats i tvättstuga 3.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-11.

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
2023	Markarbeten inkl lekplatser

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025-2026	Utbyte lägenhetsdörrar, installation av postboxar och nytt låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	315	307	449	327
Skuldsättning, kr/kvm	4 581	4 782	5 077	5 366	5 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 581	4 782	5 077	5 366	5 454
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	139	137	130	113	124
Årsavgifter, kr/kvm	780	749	749	749	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	819	776	773	893	773
Nettoomsättning, tkr	4 132	3 960	3 946	4 556	3 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	267	678	68	891	-1 176
Soliditet, %	28	26	24	23	20

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Under 2023 har det inte avräknats det elstöd som betalats ut.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 708 945	0	0	2 708 945
Upplåtelseavgifter, kr	103 520	0	0	103 520
Underhållsfond, kr	3 122 611	0	393 675	3 516 286
S:a bundet eget kapital, kr	5 935 076	0	393 675	6 328 751
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 319 295	678 294	-393 675	2 603 914
Årets resultat, kr	678 294	-678 294	267 079	267 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 997 589	0	-126 596	2 870 993
S:a eget kapital, kr	8 932 665	0	267 079	9 199 744

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 427 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 325 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	2 997 589
Årets resultat, kr	267 079
Reservation till underhållsfond, kr	-427 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 325
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 870 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 870 993
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 132 050	3 959 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 241	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 178 291	3 959 929
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 653 221	-1 597 958
Underhåll enligt plan	Not 5	-33 325	-131 614
Övriga externa kostnader	Not 6	-163 938	-158 927
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-147 558	-149 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-820 481	-796 839
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 818 524	-2 834 778
RÖRELSERESULTAT		1 359 767	1 125 152
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 032	8 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 114 720	-455 059
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 092 688	-446 857
ÅRETS RESULTAT		267 079	678 294

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	267 079	678 294
Reservering till fond för yttre underhåll	-427 000	-457 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	33 325	131 614
Överföring till balanserat resultat	-126 596	352 908



BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 536 097	31 883 742
Summa materiella anläggningstillgångar		31 536 097	31 883 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 536 597	31 884 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		875 741	835 667
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 057	12 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 591	103 362
Summa kortfristiga fordringar		1 021 390	951 816
Kassa och bank			
Bank	Not 13	697 677	1 076 574
Summa kassa och bank		697 677	1 076 574
Summa omsättningstillgångar		1 719 066	2 028 390
SUMMA TILLGÅNGAR		33 255 663	33 912 632

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 708 945	2 708 945
Upplåtelseavgifter	103 520	103 520
Fond för yttre underhåll	3 516 286	3 122 611
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 328 751	5 935 076
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 603 914	2 319 295
Årets resultat	267 079	678 294
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 870 993	2 997 589
Summa eget kapital	9 199 744	8 932 665
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1423 368 036	24 395 740
Leverantörsskulder	213 669	132 042
Aktuell skatteskuld	Not 155 246	7 577
Övriga kortfristiga skulder	Not 1615 849	16 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17453 119	428 463
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	24 055 919	24 979 967
Summa skulder	24 055 919	24 979 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 255 663	33 912 632



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 359 767	1 125 152
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	820 481	796 839
	2 180 248	1 921 991
Erhållen ränta	22 032	8 202
Erlagd ränta	-1 114 720	-455 059
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 087 560	1 475 133
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 499	-12 626
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	103 657	-45 136
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 161 718	1 417 371
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-472 836	-688 694
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-472 836	-688 694
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 027 705	-1 498 900
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 027 705	-1 498 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-338 823	-770 223
Likvida medel vid årets början	1 912 241	2 682 465
Likvida medel vid årets slut	1 573 418	1 912 241
	-338 823	-770 224

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 965 454	3 822 084
Hysesintäkt garage och bilplatser	140 610	117 975
Elförsäljning	12 566	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 884	8 866
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 535	11 004
	4 132 050	3 959 929
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	19 135	0
Bidrag	27 106	0
	46 241	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-112 291	-108 310
El	-128 783	-169 837
Uppvärmning	-402 799	-362 032
Vatten	-177 328	-167 138
Renhållning	-152 316	-154 247
TV, bredband, iptelefoni	-147 252	-147 175
Serviceavtal	-11 044	-47 252
Fastighetsskötsel och snöröjning	-315 491	-292 724
Försäkringar	-66 563	-58 083
Fastighetsskatt	-90 573	-86 937
Övriga driftskostnader	-48 780	-4 223
	-1 653 221	-1 597 958
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målningsarbeten	0	-90 750
Underhåll tak	0	-40 864
Underhåll tvättstuga	-33 325	0
	-33 325	-131 614
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-115 785	-114 796
Kontorsutrustning och -material	0	-573
Förbrukningsinventarier	0	-1 939
Medlemsavgifter HSB	-29 686	-28 515
Stämma och styrelse	-6 967	-2 729
	-163 938	-158 927
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 200	-34 400
Vicevärdsarvode	-48 000	-48 000
Övriga arvoden	-21 875	-34 635
Övriga personalkostnader	0	-111
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-32 483	-29 293
	-147 558	-149 439
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-762 404	-762 404
Markanläggningar	-58 077	-34 435
	-820 481	-796 839

2023-12-31

2022-12-31

Not 9

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2091

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

Årets investering markanläggning

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

57 958 639

1 385 000

688 694

472 836

60 505 169

57 958 639

1 385 000

0

688 694

60 032 333

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Ingående avskrivningar markanläggningar

Årets avskrivningar markanläggningar

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 023 740

-762 404

-34 435

-58 077

-7 878 656

-6 261 336

-762 404

0

-34 435

-7 058 175

Nedskrivning byggnader

-21 090 416

-21 090 416

Utgående redovisat värde

31 536 097

31 883 742

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

Redovisade värden markanläggningar

29 082 079

1 385 000

1 069 018

29 844 483

1 385 000

654 259

Fastighetsbeteckning: Alsikeklövern 2 m.fl.

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1992

39 000 000

9 400 000

48 400 000

48 400 000

39 000 000

9 400 000

48 400 000

48 400 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter

2023-12-31

54 978 000

-16 103 000

38 875 000

2022-12-31

54 978 000

-16 103 000

38 875 000

Not 10

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

Not 11

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

Mervärdesskatt

11 702

1 355

13 057

12 787

0

12 787

Not 12

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 591

132 591

103 362

103 362

Not 13

BANK

SBAB

697 677

697 677

1 076 574

1 076 574



2023-12-31 2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		5,21%	2024-03-08	7 651 634	100 729
SBAB		5,32%	2024-10-18	2 775 634	100 729
SBAB		5,38%	2024-08-26	6 651 634	100 729
SBAB		5,23%	2024-06-05	5 651 634	100 729
SBAB		5,30%	2024-04-15	637 500	637 500
				23 368 036	1 040 416

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Lån som ska konverteras inom ett år 23 368 036
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 23 368 036

Genomsnittsräntan vid årets utgång 5,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 161 664
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 165 956
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 246	7 577
	5 246	7 577

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	8 002	5 909
Arbetsgivaravgifter	7 846	4 636
Övriga kortfristiga skulder	0	5 599
	15 849	16 144



	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	407	17 142
Förutbetalda årsavgifter och hyror	326 220	297 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 492	113 924
	453 119	428 463

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Olsson

Mats Erik Hultgren

Bob Andersson

Carina Sahlström

Linda Stålberg

Rickard Andersson

Mikael Nyström

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

Eivor Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

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 2023-01-01–2023-12-31.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ångslyckan i Skara för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skara

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eivor Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-04 kl. 16:08:40



MATS ERIK HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:04:46



MIKAEL NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 15:20:37



CARINA SAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:23:53



RICKARD ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:03:02



LINDA STÅLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:10:11



BOB ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:01:15



EIVOR ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:48:10



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:44:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-19 kl. 09:46:54



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:44:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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