



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 22 kr/kvm	 Investeringsbehov 281 kr/kvm	 Skuldsättning 3 740 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 158 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 653 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ängön i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
22 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

I år är sparande mycket lågt. Detta pga höga kostnader för oplanerat underhåll och oförutsedda reparationer.

För 2024 har vi budgeterat för ett sparande om 150 kr/kvm.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
281 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Vi har sedan föreningens start en underhållsplan som sträcker sig löpande 50 år framåt. Vi uppdaterar underhållsplanen årligen och har god kontroll på de större underhåll/investeringar som behöver göras.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 740 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vår skuldsättning är låg. Det finns därmed handlingsutrymme för framtida investeringar och motståndskraft för kostnadsändringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Vår räntekänslighet är normal.

NYCKELTAL



Energikostnad
158 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Vår energikostnad är lägre än riktmärket som ligger på ca 200 kr/kvm. Vi har jobbat med HSB för att effektivisera energiförbrukningen i fastighet. T ex är alla gemensamma belysningskällor utbytta till LED-belysning. Vi har sänkt värmen i uppgångar.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Vi har äger vår tomt och har därmed ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
653 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften kommer att höjas årligen för att öka sparandet och kunna avsätta medel för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ängön i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769617-8693 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 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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

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

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 GA:10	Samfällighet	716444-8453	9375 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler
Göteborg Sannegården S:24	Samfällighet	717910-7409	13,50 / 100	Parkeringsgarage

Totalt 2 objekt



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 Erik Enarsson och Mattias Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Björn Gårdbäck, Anne Bohlin Zacharoff, Eva Ramström och 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 (sammankallande) och Christel Welander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 27 röstberättigade 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 2023-06-07.

2023-01-01 höjdes driftsavgiften med 12% och kapitalavgiften med 20%.

2024-01-01 höjdes driftsavgiften med 23% och kapitalavgiften med 23%.

Efter många års arbete fick vår förening tillbaka miljöcertifiering i form av iDrift Silver.

För att ytterligare förstärka inbrottskyddet har vi satt upp en övervakningskamera vid insidan garagelinjart.

Vatten läcker fortfarande in i garagetaket. Vi anser att detta är byggfel och vi fortsätter att driva detta mot HSB.

Brandsäkerheten i våra gemensamma utrymmen kontrolleras varje månad och kvartal med protokollförda kontrollpunkter.

Vi har spolat stamavloppen i fastigheten. I samband med detta blev det översvämning i en lägenhet och flera nära incidenter till översvämning i flera lägenheter.

Vi har bytt ut el och vattenmätare i samtliga lägenheter samt alla gemensamma utrymmen.

Vi har rensat ventilationskanaler inför kommande OVK. I samband med detta har vi också genomfört en uppdaterad märkning av ventilationskanaler och ventiler.

Inför poolsäsongen fick vi problem med fjärrvärmens. Detta åtgärdades i tid och poolen kunde öppnas utan förseningar.

Poolduschen fick repareras då den hade frusit under vintern.

Glassanden i poolens reningspumpar är bytt och regelbundet underhåll av pumparna har gjorts.

ST1 hade i somras ett nedfall av oljigt sot som spred sig även över oss. Våra solpaneler, poolområdet mm sanerades på ST1s bekostnad. De medlemmar som fått nedfall på balkonger och terrasser har fått sanerat.

I tvättstugan har vi flyttat den stora maskinen för att få enklare access till avloppet.

När vi gick mot kallare tider, fungerade inte värmen alls i vissa lägenheter. Det tog några veckor innan vår leverantör fick reservdelar till styrenheten och vi kunde återfå värme i radiatorerna. Värmen fungerar nu i de allra flesta lägenheterna.

Porttelefonerna har bytts från 3G till 4G.

Eriksbergs Boat Show hyrde vårt poolhus under den flytande båtmässan och kommer göra detta även 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte till ledbelysning i samtliga trapphus
2022	Solpaneler, ny isolering på rörledning
2022	Tvätt av betongytor från algbeläggning
2022	Fasadtvätt, utfällningar på tegel
2022	Rengöring värmepump och solpanel
2022	Årlig kontroll och kalibrering av larmanläggning
2022	Rökluckor, byte
2023	Porttelefoni: Byte från 3G till 4 G
2023	Fjärrvärmestyrning: nya styrenheter
2023	Glassand utbytt i poolens reningsverk
2023	Spolning av stammar
2023	Rensning av ventilationskanaler i alla lägenheter och lokaler
2023	Uppmärkning ventilationskanaler och ventiler
2023	Byte av avläsningsdon för el och vatten

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK i alla lägenheter och lokaler
2024	Byte av hisslinor
2024	Underhåll av larmanläggning
2025	Betonggol, 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 ståldörrar
2029	Rensning ventilationskanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	22	104	63	93	57
Skuldsättning, kr/kvm	3 740	3 782	3 920	3 975	3 961
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 172	4 218	4 372	4 433	4 417
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	158	149	161	135	143
Årsavgifter, kr/kvm	653	485	450	432	413
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	82	81	78
Totala intäkter, kr/kvm	709	650	612	593	575
Nettoomsättning, tkr	5 099	4 672	4 372	4 214	4 013
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 739	-1 561	-1 807	-1 439	-1 621
Soliditet, %	89	89	89	89	89

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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 och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. **Då föreningen tillämpar differentierade avgifter skall räntekänsligheten ses som ett mått främst för de medlemmar som har avgift både för drift och kapital. Ifall räntekänsligheten endast räknas på avgift för kapital blir siffran för år 2023: 35%. För 2022 var samma siffra 42%.**

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift ingår även IMD el, IMD vatten och informationsöverföring. **Föreningen tillämpar differentierade avgifter. Avgift per kvadratmeter vid separation av avgiftstyp uppgår till följande:**

	2023	2022	2021	2020	2019
Avgift drift	432	385	351	318	276
Avgift kapital	119	100	100	113	136

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på årlig avskrivning på fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner. 2023 har inneburit ökade reparations- och underhållskostnader, kostnader som i flera fall inte varit förutsägbara. En del av dessa kostnader kommer att återfås från försäkring. Föreningens sparandel per kvm har sedan förgående år förändrats med -82 kr/kvm. Det här bedöms som negativt. Budgeten som är lagd för 2024 ger ett sparande på 170 kr/kvm.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	248 883 000	0	0	248 883 000
Upplåtelseavgifter, kr	3 505 000	0	0	3 505 000
Underhållsfond, kr	3 173 564	0	-274 792	2 898 772
S:a bundet eget kapital, kr	255 561 564	0	-274 792	255 286 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 747 316	-1 560 981	274 792	-17 033 505
Årets resultat, kr	-1 560 981	1 560 981	-2 739 077	-2 739 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 308 297	0	-2 464 285	-19 772 582
S:a eget kapital, kr	238 253 267	0	-2 739 077	235 514 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med -600.000 kr samt ianspråktagande skett med 874.792 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	-17 308 297
Årets resultat, kr	-2 739 077
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	874 792
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 772 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-19 772 582
------------------------------------	--------------------

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



		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 099 356	4 671 487
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 000	7 500
Summa rörelseintäkter		5 107 356	4 678 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 134 193	-3 273 431
Underhållskostnader	Not 4	-874 792	-276 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 780	-175 648
Personalkostnader	Not 6	-212 814	-188 708
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 025 698	-2 042 535
Summa rörelsekostnader		-7 403 277	-5 957 242
Rörelseresultat		-2 295 922	-1 278 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	650	1 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-443 805	-284 067
Summa finansiella poster		-443 155	-282 726
Årets resultat	Not 10	-2 739 077	-1 560 981

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 263 000 799	265 065 025
Inventarier	Not 12 32 300	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 29 700	0
	<u>263 062 799</u>	<u>265 065 025</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	263 063 299	265 065 525
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 676	135
Övriga fordringar	Not 16 881 611	1 296 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 397 794	226 951
	<u>1 280 081</u>	<u>1 523 253</u>
Summa omsättningstillgångar	1 280 081	1 523 253
Summa tillgångar	264 343 380	266 588 778

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	252 388 000	252 388 000
Underhållsfond	2 898 772	3 173 564
	<u>255 286 772</u>	<u>255 561 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-17 033 505	-15 747 316
Årets resultat	-2 739 077	-1 560 981
	<u>-19 772 582</u>	<u>-17 308 297</u>
Summa eget kapital	235 514 190	238 253 268
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 9 295 660	20 107 630
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 632 050	7 120 080
Leverantörsskulder	463 965	348 571
Skatteskulder	10 947	10 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 15 278	15 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 411 289	733 236
	<u>19 533 529</u>	<u>8 227 881</u>
Summa skulder	28 829 189	28 335 511
Summa Eget kapital och skulder	264 343 380	266 588 778

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 739 077	-1 560 981
Avskrivningar	2 025 698	2 042 535
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-713 379	481 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-203 175	238 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	793 678	124 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	-122 876	844 810
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-46 603	44 013
Investeringar i markanläggningar	63 506 *	-107 013
Investeringar i maskiner/inventarier	-40 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-23 472	-63 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-994 450
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-994 450
Årets kassaflöde	-446 348	-212 640
Likvida medel vid årets början	1 268 557	1 481 198
Likvida medel vid årets slut	822 210	1 268 557

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år
Avskrivningstid på laddare för elbil 10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år
Mark skrivs inte av.

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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter drift	2 786 028	2 487 492
Årsavgifter kapital	771 972	643 392
Årsavgifter IMD el	194 437	212 642
Årsavgifter IMD vatten	189 033	201 722
Årsavgifter Informationsöverföring	276 672	276 672
Hyror	825 412	773 036
Övriga intäkter	55 802	76 531
	5 099 356	4 671 487
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	8 000	7 500
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	634 572	601 294
Reparationer	979 696	438 844
El	438 431	426 006
Uppvärmning	532 483	499 045
Vatten	167 397	148 855
Sophämtning	153 268	164 144
Övriga avgifter	345 256 *	65 349
Förvaltningsarvoden	577 467	409 200
Övriga driftskostnader	305 622 *	520 694
	4 134 193	3 273 431
* Ny kategorisering av kostnader för internet påverkar dessa poster		
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	35 051	44 355
VVS	744 040	0
El och tele	49 918	222 785
Markytor	45 783	0
Utrustning	0	9 780
	874 792	276 920
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	89 960	89 960
Medlemsavgifter	39 900	39 900
Övriga externa kostnader	25 920	45 788
	155 780	175 648
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	144 753	138 733
Revisorsarvode	13 098	6 937
Löner och andra ersättningar	7 238	6 936
Sociala kostnader	45 475	34 602
Kurser och konferenser	2 250	1 500
	212 814	188 708
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 998 874	2 018 608
Markanläggningar	18 749	23 927
Inventarier	8 075	0
	2 025 698	2 042 535
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	376	0
Övriga ränteintäkter	274	1 341
	650	1 341

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	443 076	283 272
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Övriga finansiella kostnader	729	795
	443 805	284 067
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-2 739 077	-1 560 981
Avsättning till underhållsfond	-600 000	-660 000
Disposition ur underhållsfond	874 792	276 920
Resultat efter underhållspåverkan	-2 464 285	-1 944 061
Varav hänförlig till kapital		
Årsavgift kapital	771 972	643 392
Räntekostnader	-434 817	-280 557
Övriga finansiella kostnader	-529	-400
Årets amortering	-300 000	-994 450
Overskott (+), underskott (-)	36 626	-632 015
Akkumulerat överskott (+), underskott (-)	-21 915	-58 541
Varav hänförlig till andel drift		
Intäkter	4 336 034	4 036 936
Kostnader (avskrivningar exkluderade)	-5 386 038	-3 917 816
Avsättning till underhållsfond	-600 000	-660 000
Overskott (+), underskott (-)	-1 650 004	-540 880

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	238 756 400	238 756 400
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 756 400	238 756 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 880 266	-16 861 658
Årets avskrivningar	-1 998 874	-2 018 608
Utgående avskrivningar	-20 879 140	-18 880 266
Bokfört värde byggnader	217 877 260	219 876 134
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	239 270	132 257
Årets investeringar	-46 603	107 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 667	239 270
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 379	-26 452
Årets avskrivningar	-18 749	-23 927
Utgående avskrivningar	-69 128	-50 379
Bokfört värde markanläggningar	123 539	188 891
Bokfört värde mark	45 000 000	45 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	263 000 799	265 065 025
Taxeringsvärde för Sannegården 63:1		
Byggnad - bostäder	157 000 000	157 000 000
Byggnad - lokaler	4 950 000	4 950 000
	161 950 000	161 950 000
Mark - bostäder	80 000 000	80 000 000
Mark - lokaler	536 000	536 000
	80 536 000	80 536 000
Taxeringsvärde totalt	242 486 000	242 486 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	31 414 000	31 414 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	30 381	30 381
Årets investeringar	40 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 756	30 381
Ingående avskrivningar	-30 381	-30 381
Årets avskrivningar	-8 075	0
Utgående avskrivningar	-38 456	-30 381
Bokfört värde	32 300	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	29 700 *	0
<i>* Varav installation av laddplatser för elbil: 29 700 kr</i>		
<i>Förväntad slutkostnad för projektet, cirka: 240 000 kr</i>		
<i>Förväntad färdigställning av projektet är juli -2024.</i>		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	676	135
	676	135

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		822 210	1 268 557		
Skattekonto		37 998	27 610		
Övrigt		21 403	0		
		881 611	1 296 167		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		397 794	226 951		
		397 794	226 951		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Läneinstitut	Läne nummer	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	4,89%	2024-09-28	500 000	0
Stadshypotek	818787	4,80%	2024-01-02	6 320 080	400 000
				26 927 710	400 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					400 000
Lån med läneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					17 232 050
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					17 632 050
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 295 660
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 927 710
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		15 278	15 047		
		15 278	15 047		
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		77 897	3 620		
Övriga upplupna kostnader		797 596	298 675		
Förutbetalda hyror och avgifter		535 796	430 941		
		1 411 289	733 236		

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 lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Alemyr
Av föreningen vald revisor BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängön i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 Bostadsrättsförening Ångön i Göteborg 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Alemyr
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-20 kl. 09:16:42



EVA RAMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 21:09:55



ANDREAS PRZEMUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 23:39:21



MATTIAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 15:54:07



LENA WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:39:37



BJÖRN GÅRDBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:08:05



HALE YAPISAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:10:58



ERIK ENARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:06:32



EVA ALEMYR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 13:42:45



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:19:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-02 kl. 13:43:32



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:20:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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.