



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 124 kr/kvm	 Investeringsbehov 279 kr/kvm	 Skuldsättning 3 768 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 174 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 780 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ängön i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
124 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

Sparandet är fortfarande lågt även om vi har ökat sparandet med 102 kr/kvm. Vi behöver dock spara mer.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
279 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. Underhållsplanen uppdateras årligen och vi har därmed god kontroll på alla större investeringar som behöver genomföras.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 768 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 fortsatt låg. Det finns därmed handlingsutrymme för framtida investeringar och motståndskraft för kostnadsändringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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

Vi förhandlar våra räntor med flera banker för att få bästa möjliga ränta för våra medlemmar.

NYCKELTAL



Energikostnad
174 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

Föreningen har en relativt låg energikostnad, dock ser vi att vattenkostnad och värmekostnaden har ökat sedan föregående år med 16 kr/kvm.

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 äger vår tomt och har därmed ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
780 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-12-03

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. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	744
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 455
Totalt 106 objekt		7 199

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	Parkeringsgarage

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anne Bohlin Zacharoff	Ordförande
Björn Gårdbäck	Ledamot
Lena Wiklund	Ledamot
Johanna Petersson	Ledamot
Therese Johansson	Ledamot
Andreas Przemus	Ledamot
Erik Hector	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne Bohlin Zacharoff, Björn Gårdbäck och Andreas Przemus.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Björn Gårdbäck, Anne Bohlin Zacharoff, Andreas Przemus och Erik Hector.

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: Eva Ramström (sammankallande), Christel Welander samt Mattias Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-03-20. På stämman deltog 15 medlemmar. På extrastämman behandlades: stadgeändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

2025-01-01 höjdes driftsavgiften med 15% och kapitalavgiften med 20%.

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 2024-06-18.

Den oberoende undersökningen som genomförts av Stamfast avseende läckage i fasaden och i garagetaket har gett resultat. Vi får nya fogar i hela fastigheten med en livslängd på 20 år och en garantitid på fem år. Kostnaden för detta är 350.000:-, vi betalar endast 125.000:-. BRA står för halva kostnaden och HSB står för 50.000:-.

Beträffande garagetaket har BRA Bygg och Stamfast en åtgärdsplan som kommer genomföras våren 2025. Inga tidigare åtgärder kommer att upprepas, utan nu ska vi få ett garagetak som inte läcker.

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

All ventilation är uppmärkt inför den obligatoriska OVKn som har genomförts och godkänts.

Porttelefonerna har haft stora problem under året. Det visade sig vara överbelastning på vårt Internet. Det är nu åtgärdat.

Avtalet med Telia är förlängt och vi har bytt switcharna i fastigheten. Nya routrar och TV-boxar är utdelade.

Två trasiga pumpar har bytts för poolen.

Två högtryckspumpar har renoverats.

Vi har haft 2 st orienteringsövningar med Räddningstjänsten Lundby.

VMA-larmknapp för avstängning av all ventilation i fastigheten finns nu i fjärrvärme rummet om ett VMA-larm utlyses i vårt område.

Vi har utökat antal laddstolpar i Monsungatans garage till 20 st i samarbete med EGS.

Vi har bytt leverantör av teknisk förvaltning från HSB till Riksbyggen vid årsskiftet 2024/2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte till ledbelysning i samtliga trapphus
2022	Solpaneler, ny isolering på rörledningar
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
2023	Årlig kontroll och kalibrering av larmanläggning
2024	Obligatorisk OVK
2024	Nya switchar, nya routrar och nya tv-boxar
2024	Nya fasadfogar i hela fastigheten
2024	Oberoende utredning av fasadläckage och gårdsbjälklagläckage
2024	Årlig kontroll och kalibrering av larmanläggning
2024	Nya styrkort för porttelefon/dörrar
2024	Antal laddstolpar utökat till totalt 20 st i Monsungatans garage

Vi har beslutat att flytta fram byte av tvättmaskiner och torktumlare från 2028 till 2025 eftersom vi har återkommande reparationer på de nuvarande maskinerna.

Vår underhållsplan uppdateras årligen och åtgärder kan flyttas.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tvättmaskiner och torktumlare
2025	Kontroll och kalibrering larmanläggning
2026	Byte växelriktare solcellsanläggning
2027	OVK-besiktning
2027	Betonggolv
2027	Byte av hisslinor
2027	Underhåll belysning
2027	Underhåll av larmanläggning
2028	Byte av trätrall
2028	Spolning av spolningsstammar
2028	Underhåll av larmanläggning
2028	Byte av bastuaggregat
2028	Målning av fasadstegar, stålfönster och ståldörrar
2028	Brandsäkerhetsbesiktning
2028	Byte takluckor
2030	Byte pump pool
2030	Rensning ventilationskanaler, injustering ventilation
2030	OVK-besiktning
2030	Värmeväxlare till poolen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	22	104	63	93
Skuldsättning, kr/kvm	3 768	3 740	3 782	3 920	3 975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 203	4 172	4 218	4 372	4 433
Räntekänslighet, %	5	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	174	158	149	161	135
Årsavgifter, kr/kvm	780	653	485	450	432
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	83	82	82	81
Totala intäkter, kr/kvm	887	709	650	612	593
Nettoomsättning, tkr	6 067	5 099	4 672	4 372	4 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 789	-2 739	-1 561	-1 807	-1 439
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.

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 2024: 29%. För 2023 var samma siffra 35%.**

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:

	2024	2023	2022	2021	2020
Avgift drift	531	432	385	351	318
Avgift kapital	147	119	100	100	113

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på årlig avskrivning av fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 254 227 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja driftsavgiften med 15% och kapitalavgiften med 20% fr.o.m. 2025-01-01.

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	2 898 772	0	97 158	2 995 930
S:a bundet eget kapital, kr	255 286 772	0	97 158	255 383 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 033 505	-2 739 077	-97 158	-19 869 739
Årets resultat, kr	-2 739 077	2 739 077	-1 788 649	-1 788 649
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 772 582	0	-1 885 807	-21 658 388
S:a eget kapital, kr	235 514 190	0	-1 788 649	233 725 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 652 842 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	-19 772 581
Årets resultat, kr	-1 788 649
Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	652 842
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 658 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-21 658 388
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 067 444	5 099 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	315 040	8 000
Summa Rörelseintäkter		6 382 484	5 107 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 195 568	-5 041 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 581	-122 831
Personalkostnader	Not 6	-207 213	-212 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 025 698	-2 025 698
Summa Rörelsekostnader		-7 651 060	-7 403 277
Rörelseresultat		-1 268 576	-2 295 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 739	650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-521 812	-443 805
Summa Finansiella poster		-520 073	-443 155
Resultat efter finansiella poster		-1 788 649	-2 739 077
Resultat före skatt		-1 788 649	-2 739 077
Årets resultat		-1 788 649	-2 739 077

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	260 983 176	263 000 799
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	24 225	32 300
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	410 169	29 700
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		261 417 570	263 062 799

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**261 418 070** **263 063 299**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 818	676
Aktuell skattefordran		746	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	583 902	881 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	263 950	397 794
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		852 416	1 280 081

Summa Omsättningstillgångar**852 416** **1 280 081****Summa Tillgångar****262 270 486** **264 343 380**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	252 388 000	252 388 000
Fond för yttre underhåll	2 995 930	2 898 772
Summa Bundet eget kapital	255 383 930	255 286 772

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 869 740	-17 033 505
Årets resultat	-1 788 649	-2 739 077
Summa Ansamlad förlust	-21 658 388	-19 772 582

Summa Eget kapital

233 725 542

235 514 191

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 911 970	9 295 660
Summa Långfristiga skulder		11 911 970	9 295 660

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 215 740	17 632 050
Leverantörsskulder		533 491	463 965
Skatteskulder		0	10 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 798	22 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	867 945	1 403 758
Summa Kortfristiga skulder		16 632 974	19 533 529

Summa Skulder

28 544 944

28 829 189

Summa Eget kapital och skulder

262 270 486

264 343 380

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 268 576 -2 295 922

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 025 698 2 025 698

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 025 698 2 025 698

Erhållen ränta 1 739 650

Erlagd ränta -529 697 -369 528

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

229 164 -639 102

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 173 439 -203 175

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -476 360 719 402

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -302 922 516 227

Kassaflöde från den löpande verksamheten -73 758 -122 875

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -380 469 -23 472

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -380 469 -23 472

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 200 000 -300 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 200 000 -300 000

Årets kassaflöde -254 227 -446 347

Likvida medel vid årets början 822 210 1 268 557

Likvida medel vid årets slut 567 984 822 210

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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. Lånet med lånenummer: 44799898 som togs upp 2020-09-11 avser föreningens löpande verksamhet och skall sålunda belasta alla medlemmar. Detsamma gäller för lånet med lånenummer 923095 som togs upp 2024-01-25.

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.

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 376 292	3 558 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	382 699	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	276 864	0
	Hyror lokaler	392 660	368 712
	Hyror garage och parkeringsplatser	485 360	376 600
	Hyror förbrukningsbaserad	0	385 364
	Hyror informationsöverföring	0	276 864
	Hyror övrigt	18 400	2 200
	Övriga primära intäkter	142 054	135 116
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 074 329	5 102 856
	Hysesbortfall	-6 885	-3 500
	<i>Summa</i>	-6 885	-3 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 067 444	5 099 356

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad fördelas enligt följande: årsavgifter bostäder kapital 949 536 kr och årsavgifter bostäder 3 426 756 kr.

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	173 580	0
	Övriga sekundära intäkter	141 460	8 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	315 040	8 000

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-898 341	-847 047
	Snö och halk-bekämpning	-55 288	-36 136
	Reparationer	-1 129 534	-979 696
	Planerat underhåll	-652 842	-874 792
	El	-467 309	-438 431
	Uppvärmning	-601 160	-532 483
	Vatten	-187 331	-167 397
	Sophämtning	-154 594	-153 268
	Fastighetsförsäkring	-71 647	-68 852
	Kabel-TV och bredband	-276 312	-276 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 960	-89 960
	Förvaltningsavtalskostnader	-605 980	-577 467
	Övriga driftkostnader	-5 270	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 195 568	-5 041 934

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-600
	Administrationskostnader	-21 698	-18 622
	Extern revision	-15 625	-12 187
	Konsultkostnader	-117 347	-25 601
	Medlemsavgifter	-39 900	-39 900
	Föreningsverksamhet	0	-1 261
	Övriga förvaltningskostnader	-28 011	-24 660
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-222 581	-122 831

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-150 185	-144 753
	Revisionsarvode	-7 509	-13 098
	Övriga arvoden	-7 510	-7 238
	Sociala avgifter	-42 009	-45 475
	Övriga personalkostnader	0	-2 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-207 213	-212 814

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 998 874	-1 998 874
	Avskrivning på markanläggning	-18 749	-18 749
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 075	-8 075
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 025 698	-2 025 698
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter skattekonto	1 109	376
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	630	274
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 739	650
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-521 076	-443 076
	Övriga räntekostnader	-736	-729
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-521 812	-443 805

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	238 949 067	238 995 670
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-46 603
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	283 949 067	283 949 067
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 948 268	-18 930 645
	Årets avskrivningar	-2 017 623	-2 017 623
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 965 891	-20 948 268
	Utgående redovisat värde	260 983 176	263 000 799
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	157 000 000	157 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 950 000	4 950 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	536 000	536 000
	Summa	242 486 000	242 486 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 414 000	31 414 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	31 414 000	31 414 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	70 756	30 381
	Årets investeringar	0	40 375
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	70 756	70 756
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 456	-30 381
	Årets avskrivningar	-8 075	-8 075
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-46 531	-38 456
	Utgående redovisat värde	24 225	32 300
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	29 700	0
	Årets investeringar	380 469	29 700
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	410 169	29 700

Pågående nyanläggningar består till fullo av investering av laddstolpar som beräknas kunna aktiveras som en investering under år 2025.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	567 984	822 210
Övriga fordringar	15 918	59 401
Summa Övriga fordringar	583 902	881 611

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 950	397 794
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 950	397 794

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	1,05%	2025-01-28	9 295 660	0
SE-Banken Bolån	2,56%	2026-10-28	10 811 970	0
SE-Banken Bolån	2,65%	2027-09-28	500 000	0
Stadshypotek	3,74%	2025-01-05	5 920 080	400 000
Stadshypotek	3,74%	2026-01-30	600 000	0
			27 127 710	400 000

Långfristig del	11 911 970
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 215 740
Kortfristig del	15 215 740
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld	12 467	15 278
Övriga kortfristiga skulder	3 331	7 531
Summa Övriga skulder	15 798	22 809

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	513 811	528 265
	Upplupna räntekostnader	70 012	77 897
	Övriga upplupna kostnader	284 122	797 596
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	867 945	1 403 758

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

Revisor 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 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-18 kl. 12:47:49



ANDREAS PRZEMUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:52:07



THERESE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 14:32:59



JOHANNA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:52:50



LENA WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 22:16:40



BJÖRN GÅRDBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:18:22



ERIK HECTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:21:15



EVA ALEMYR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:18:56



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:04:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-27 kl. 11:17:26



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:04:04



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.