



# ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningens byggnader

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

Byggnadsår 1961

Föreningens byggnader består av 178 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 11 st lokaler 44 st garage och 142 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 12 749 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Fastighetens tekniska status

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

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 5 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden.

### Fastighetsförvaltning

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



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten installerades 75 st laddplatser för el- och hybridbilar på Lammevallsgatan. Uttagen sitter på ett längsgående staket på vardera sida som också får effekten att inte vår parkeringsplats används som en genväg för fotgängare från andra områden. Valet att utrusta samtliga 75 platser var för att göra det så kostnadseffektivt som möjligt då staten via naturvårdsverket subventionerar 50% av laddsystem. Denna installation har redan visat sig positiv för våra medlemmar och vi har med installationen ökat intresset för vår förening.

Ett nytt skalskydd och portlåssystem har installerats under hösten. Det innefattar porttelefoni, passage för källardörrar samt bokningssystem av tvättsuga och lokaler. Det har varit önskvärt i många år att ha ett system som gör att vi kan hålla våra portar låsta dygnet runt. En viktig investering som ökar upp tryggheten och moderniserar vår förening.

Samtliga termostater och radiatorventiler är utbytta. Värmeinjustering har genomförts i hela fastigheten.

Flera arbeten på våra gårdar har blivit utförda under året. Nya växter i rabatten mellan 4M 4O, utanför miljöhuset samt vid Godisboden. Lekplatserna har besiktigats och är godkända. Fågelpiggas har satts upp på alla lyktstolpar. Grillarna har bytts ut och ersatts med nya.

Målning samt numrering av samtliga parkeringsplatser på Bågskyttegatan och Oxdragaregatan har genomförts.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 6%.

Årsavgift 2022: 523 kr per kvm

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

#### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 321 132 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

#### Informationsöverföringsavgift

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

#### Budget för 2023

Budgeten visar på ett resultat på 30 272 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 284 000 kr samt planerat lyft om 1 030 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

### Stadgar

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15 och i stämman deltog 33 röstberättigade.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 243 (246) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	177
Samägare	65
HSB Mölndal	1

Under året har 18 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 1 315 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 525 kr.

### Gemensamma utrymmen

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

### Organisationsanslutning

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

### Information

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

### Gemensamma aktiviteter

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

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-15 och därpå påföljande styrelsekonstituterat haft följande sammansättning.

Ett år kvar	
Patrik Nilsson	Ledamot
Jon Andersson	Ledamot
Oscar Viker	Ledamot
Valda på två år:	
Ann Emanueksson	Ordförande
Ulla Sannerholm	Sekreterare
Mats Lundberg	Ledamot
Kristoffer Karlsson	Ledamot
Emma Jansson	Ledamot HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Nilsson, Jon Andersson samt Oscar Viker.  
- Föreningens firma tecknas av Mats Lundberg, Ann Emanuelsson, Jon Andersson och Patrik Nilsson två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten.

- Av stämman beslutat fast arvode till styrelsen, valberedning, fritidskommitté samt internrevisorer har under året uppgått till 193 200 kr (exkl. sociala avgifter).

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

#### Revisorer

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

#### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ann Emanuelsson och Patrik Nilsson som suppleant.

#### Valberedning

Valberedning har varit Martin Ericsson.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (kr)	7 998 031	7 899 408	7 626 038	7 642 153	7 267 963
Resultat efter finansiella poster (kr)	-186 603	1 095 656	1 762 496	1 630 680	1 749 887
Kassalikviditet (%)	141	287	237	178	168
Soliditet (%)	27	28	25	20	16
Fond för yttre underhåll (kr)	5 758 086	4 182 903	4 258 400	3 447 623	2 005 358
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	523	513	503	503	502
Lån per kvm bostadsyta (kr)	1 678	1 711	1 744	1 778	1 813
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,0	0,5	0,6	1,1	0,8
Fastighetens belåningsgrad (%)	9	10	10	10	14
Taxeringsvärde (tkr)	237 075	228 291	228 291	228 291	158 953

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	759 890	4 182 903	3 104 668	1 095 656	<b>9 143 117</b>
Avsättning till yttre fond		2 464 000	-2 464 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-888 817	888 817		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 095 656	-1 095 656	<b>0</b>
Årets resultat				-186 603	<b>-186 603</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>759 890</b>	<b>5 758 086</b>	<b>2 625 141</b>	<b>-186 603</b>	<b>8 956 514</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 625 142
årets förlust	-186 603
	<b>2 438 539</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	2 438 539
	<b>2 438 539</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 998 031	7 899 408
Övriga rörelseintäkter		510 039	513 152
		<b>8 508 070</b>	<b>8 412 560</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll		-888 817	-428 496
Driftskostnader	3	-6 015 573	-5 622 534
Övriga kostnader		-5 600	-9 924
Personalkostnader och arvoden	4	-275 387	-187 611
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 237 982	-939 438
Övriga kostnader		-29 694	-15 506
		<b>-8 453 053</b>	<b>-7 203 509</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>55 017</b>	<b>1 209 051</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 029	2 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 648	-116 363
		<b>-241 619</b>	<b>-113 394</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-186 602</b>	<b>1 095 657</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-186 602</b>	<b>1 095 657</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-186 603</b>	<b>1 095 656</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 929 882	25 535 080
Inventarier	6	190 401	275 914
		<b>29 120 283</b>	<b>25 810 994</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 120 283</b>	<b>25 810 994</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 311	60
Övriga kortfristiga fordringar	7	3 961 005	7 038 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	222 962	211 792
		<b>4 185 278</b>	<b>7 250 638</b>
<i>Kassa och bank</i>		6 621	3 256
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 191 899</b>	<b>7 253 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 312 182</b>	<b>33 064 888</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		759 890	759 890
Fond för yttre underhåll		5 758 086	4 182 903
		<b>6 517 976</b>	<b>4 942 793</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 625 142	3 104 669
Årets resultat		-186 603	1 095 656
		<b>2 438 539</b>	<b>4 200 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 956 515</b>	<b>9 143 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 242 264	1 242 264
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 242 264</b>	<b>1 242 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	20 148 564	20 568 564
Leverantörsskulder		942 228	633 094
Skatteskulder		39 292	14 534
Övriga kortfristiga skulder	11	383 107	440 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 600 212	1 022 831
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 113 403</b>	<b>22 679 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 312 182</b>	<b>33 064 888</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar och skulder

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Övriga bokslutskommentarer

#### Statlig inkomstskatt

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Solidet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Antalet anställda

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	6 677 280	6 546 264
Hysesintäkter lokaler	297 270	324 059
Hysesintäkter, garage och p-plats	519 979	516 826
Övriga hyresintäkter	503 502	512 259
	<b>7 998 031</b>	<b>7 899 408</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel och teknisk administration	1 979 480	1 452 202
Reparationer	357 769	312 624
-El	361 479	211 714
-Uppvärmning	1 112 060	1 175 829
-Vatten	470 000	467 700
-Sophämtning	317 605	324 527
Fastighetsavgift	321 132	292 612
Försäkring	113 540	84 624
Medlemsavgift HSB	59 400	59 400
Förvaltningskostnader administration	247 056	241 124
Teknisk förvaltning	1 069	15 999
Studie- och fritidsverksamhet	64 884	45 845
Bredband	434 741	455 402
Övrigt	175 360	482 932
	<b>6 015 575</b>	<b>5 622 534</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode och andra ersättningar	220 126	142 800
Löner och andra ersättningar	1 437	200
Sociala avgifter	53 824	44 611
	<b>275 387</b>	<b>187 611</b>
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter</b>	<b>275 387</b>	<b>187 611</b>



**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	39 220 546	39 046 865
Pågående nyanläggningar	0	-2 236 097
Kulvert	0	2 627 801
Utrangering kulvert	0	-218 023
Inköp under året	4 547 270	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 767 816</b>	<b>39 220 546</b>
Ingående avskrivningar	-13 685 466	-13 056 187
Försäljningar/utrangeringar	0	218 023
Årets avskrivningar	-1 152 469	-847 302
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 837 935</b>	<b>-13 685 466</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 929 881</b>	<b>25 535 080</b>
I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med	1 490 900	1 490 900
Taxeringsvärden byggnader	137 691 000	121 610 000
Taxeringsvärden mark	99 384 000	106 681 000
	<b>237 075 000</b>	<b>228 291 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	232 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde lokaler	5 075 000	1 610 000
	<b>237 075 000</b>	<b>121 610 000</b>

**Not 6 Inventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 575 305	1 628 325
Försäljningar/utrangeringar	0	-53 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 575 305</b>	<b>1 575 305</b>
Ingående avskrivningar	-1 299 391	-1 260 275
utrangeringar	0	53 020
Årets avskrivningar	-85 513	-92 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 384 904</b>	<b>-1 299 391</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 401</b>	<b>275 914</b>

**Not 7 Övriga kortfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avräkningskonto HSB	3 879 216	6 962 072
Avräkning skatter och avgifter	81 789	76 714
	<b>3 961 005</b>	<b>7 038 786</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Trygg Hansa	112 672	112 517
Comhem	110 290	99 275
	<b>222 962</b>	<b>211 792</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,00	2023-09-13	2 000 000	2 000 000
Nordea	2,91	2023-10-05	12 000 000	12 000 000
Nordea	0,85	2025-10-15	1 242 264	1 662 264
Nordea	2,97	2023-12-04	6 148 564	6 148 564
			<b>21 390 828</b>	<b>21 810 828</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			20 568 564	20 148 564

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

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 290 828 kr.

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

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 699 000	24 699 000
	<b>24 699 000</b>	<b>24 699 000</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Inre fond	383 107	406 115
Källskatt	0	18 014
Sociala avgifter	0	16 353
	<b>383 107</b>	<b>440 482</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	91 445	18 909
Revision	19 100	19 100
Arvode till styrelse och revisor	193 200	54 901
Arbetsgivaravgift	60 700	29 876
Fjärrvärme	168 818	169 218
Förutbetalda hyror och avgifter	738 222	670 965
Elkostnader	52 594	39 071
Vatten	116 790	0
Sophämtning	76 804	0
Utetjänst	0	20 791
HSB Snöskottning	22 740	0
Diverse	59 799	0
	<b>1 600 212</b>	<b>1 022 831</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Mölndal

Ann Emanuelsson

Mats Lundberg

Jon Andersson

Patrik Nilsson

Oscar Viker

Ulla Sannerholm

Kristoffer Karlsson

Emma Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

BoRevision AB

Laila Pedersen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Ringblom  
Av stämman vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ången i Mölndal för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Ringblom  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN EMANUELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:07:43



**OSCAR VIKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:10:18



**MATS LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:57:29



**ULLA SANNERHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:56:35



**KRISTOFFER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:07:42



**PATRIK NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 14:01:55



**JON ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:54:05



**EMMA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:25:52



**PETER RINGBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:14:40



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:49:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER RINGBLOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:13:17



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:49:48

