



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|   |  |   |
|---|--|---|
| <br><b>Sparande</b><br>22<br>kr/kvm  | <br><b>Investeringsbehov</b><br>281<br>kr/kvm | <br><b>Skuldsättning</b><br>3 740<br>kr/kvm  |
| <br><b>Räntekänslighet</b><br>6<br>% | <br><b>Energikostnad</b><br>158<br>kr/kvm     | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br><br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br>hsb.se/<br>bostadsrättskollen |
| <br><b>Tomträtt</b><br>Nej           | <br><b>Årsavgift</b><br>653<br>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        | Förvärvsdatum | 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                        | lokaler (hyresrätt)                   | 744                      |
| 103                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6455                     |
| <b>Totalt 106 objekt</b> |                                       | <b>7199</b>              |

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<br>Sannegården GA:10 | Samfällighet | 716444-8453 | 9375 /<br>537624 | Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler |
| Göteborg<br>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 (sammanställande) 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 fjärrvärmen. 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 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                       |



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  | Betonggolv, 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 överlåtits 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.

### Uppllysning 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| 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                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>255 561 564</b>         | <b>0</b>  | <b>-274 792</b>           | <b>255 286 772</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| 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                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-17 308 297</b>         | <b>0</b>  | <b>-2 464 285</b>         | <b>-19 772 582</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>238 253 267</b>         | <b>0</b>  | <b>-2 739 077</b>         | <b>235 514 190</b>         |

\* 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            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-19 772 582</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-19 772 582</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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



|  |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 5 099 356                | 4 671 487                |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 8 000                    | 7 500                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>5 107 356</b>         | <b>4 678 987</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                          |                          |
| 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               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-7 403 277</b>        | <b>-5 957 242</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>-2 295 922</b>        | <b>-1 278 255</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 650                      | 1 341                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -443 805                 | -284 067                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-443 155</b>          | <b>-282 726</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>-2 739 077</b>        | <b>-1 560 981</b>        |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <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                  |        | <b>263 063 299</b> | <b>265 065 525</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <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                  |        | <b>1 280 081</b>   | <b>1 523 253</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>264 343 380</b> | <b>266 588 778</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <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                           | <b>235 514 190</b> | <b>238 253 268</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                    |                    |
| <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                                | <b>28 829 189</b>  | <b>28 335 511</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>264 343 380</b> | <b>266 588 778</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | -2 739 077                       | -1 560 981                       |
| Avskrivningar   | 2 025 698                        | 2 042 535                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | -713 379                         | 481 554                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -203 175                         | 238 347                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 793 678                          | 124 908                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet  | -122 876                         | 844 810                          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| 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                          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -300 000                         | -994 450                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -300 000                         | -994 450                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-446 348</b>                  | <b>-212 640</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>1 268 557</b>                 | <b>1 481 198</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>822 210</b>                   | <b>1 268 557</b>                 |



**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 lånummer 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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>  |                          |                          |
| 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                   |
|   | <b>5 099 356</b>         | <b>4 671 487</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                                 |                          |                          |
| Övriga intäkter   | <b>8 000</b>             | <b>7 500</b>             |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>  |                          |                          |
| 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                  |
|   | <b>4 134 193</b>         | <b>3 273 431</b>         |
| * Ny kategorisering av kostnader för internet påverkar dessa poster |                          |                          |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                                    |                          |                          |
| 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                    |
|   | <b>874 792</b>           | <b>276 920</b>           |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                               |                          |                          |
| Fastighetsskatt   | 89 960                   | 89 960                   |
| Medlemsavgifter   | 39 900                   | 39 900                   |
| Övriga externa kostnader  | 25 920                   | 45 788                   |
|   | <b>155 780</b>           | <b>175 648</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                                      |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>  |                          |                          |
| 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                    |
|   | <b>212 814</b>           | <b>188 708</b>           |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>           |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader   | 1 998 874                | 2 018 608                |
| Markanläggningar  | 18 749                   | 23 927                   |
| Inventarier   | 8 075                    | 0                        |
|   | <b>2 025 698</b>         | <b>2 042 535</b>         |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>              |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto   | 376                      | 0                        |
| Övriga ränteintäkter  | 274                      | 1 341                    |
|   | <b>650</b>               | <b>1 341</b>             |

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

| Noter   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                                |                    |                    |
| 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        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                                  | <b>217 877 260</b> | <b>219 876 134</b> |
| <b>Markanläggningar</b>   |                    |                    |
| 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            |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                           | <b>123 539</b>     | <b>188 891</b>     |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                       | <b>45 000 000</b>  | <b>45 000 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                         | <b>263 000 799</b> | <b>265 065 025</b> |
| 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        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                      |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar  | 31 414 000         | 31 414 000         |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                       |                    |                    |
| 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            |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>32 300</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>              |                    |                    |
| 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>    |                    |                    |
| <b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>            |                    |                    |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                                  | 500                | 500                |
| <b>Not 15 Kundfordringar</b>                                    |                    |                    |
| Hyses och avgiftsfordringar                                     | 676                | 135                |
|   | <b>676</b>         | <b>135</b>         |

| Noter  |                                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |            |                         |
|--|--------------------------------------|------------------|------------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 16 Övriga fordringar</b>                            |                                      |                  |                  |            |                         |
|  | Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 822 210          | 1 268 557        |            |                         |
|  | Skattekonto                          | 37 998           | 27 610           |            |                         |
|  | Övrigt                               | 21 403           | 0                |            |                         |
|  |                                      | <b>881 611</b>   | <b>1 296 167</b> |            |                         |
| <b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                                      |                  |                  |            |                         |
|  | Förutbetalda kostnader               | 397 794          | 226 951          |            |                         |
|  |                                      | <b>397 794</b>   | <b>226 951</b>   |            |                         |
| <b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>     |                                      |                  |                  |            |                         |
| Låneinstitut   | Lånenummer                           | Ränta            | Konv.datum       | Belopp     | Nästa års<br>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                 |
|  |                                      |                  |                  |            | 400 000                 |
|  |                                      |                  |                  |            | 17 232 050              |
|  |                                      |                  |                  |            | 17 632 050              |
|  |                                      |                  |                  |            | <b>9 295 660</b>        |
|  |                                      |                  |                  |            | 24 927 710              |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                                      |                  |                  |            |                         |
|  | Mervärdesskatt                       | 15 278           | 15 047           |            |                         |
|  |                                      | <b>15 278</b>    | <b>15 047</b>    |            |                         |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                                      |                  |                  |            |                         |
|  | Upplupna räntekostnader              | 77 897           | 3 620            |            |                         |
|  | Övriga upplupna kostnader            | 797 596          | 298 675          |            |                         |
|  | Förutbetalda hyror och avgifter      | 535 796          | 430 941          |            |                         |
|  |                                      | <b>1 411 289</b> | <b>733 236</b>   |            |                         |

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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.