



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Änggården i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Änggården i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8907 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Änggården 12:67	1938-12-31	1939
Änggården 6:41	1938-12-31	1939
Änggården 6:62	1938-12-31	1939
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4612
41	p-platser	0
Totalt 113 objekt		4612

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Staffan Lindahl	Ordförande	2022-04-26	
Fredrik Svensson	Ledamot	2023-07-04	
Claudia Ottosson	Ledamot	2023-07-04	
Claudia Ottosson	Suppleant	2022-04-26	2023-07-04
Malin Johansson	Ledamot	2022-04-26	
Rikard Daun	Ledamot	2021-10-14	
Hampus Törnskog	Ledamot	2022-04-26	2023-07-04
Alexander Lindberg	Ledamot	2021-06-07	
Victor Tjernberg	Ledamot	2022-04-26	
Ann-Christin Rafstedt	Suppleant	2023-07-04	
Måns Ekstedt	Suppleant	2023-07-04	
Per Erlandsson	Suppleant	2021-06-07	2023-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Lindahl, Alexander Lindberg, Victor Tjernberg och Malin Johansson som ledamöter. Ann-Christin Rafstedt och Måns Ekstedt som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Staffan Lindahl, Alexander Lindberg och Victor Tjernberg.

Revisorer har varit: Kristin Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Brattberg (sammankallande) och Thalia Ferguson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 24 medlemmar deltog varav 23 röstberättigade.

Extrastämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 34 medlemmar. Beslut togs om antagande av nya stadgar, beslut 1 av 2. Beslut togs om byggnation av 8-10 förråd i Dahlians källare för uthyrning. Beslut togs även om borttagande av den obrukbara mangeln i Dahlians källare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-09-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Under 2022 har föreningen, med ekonomisktstöd från Naturvårdsverket, installerat 22st laddplatser för elbilar.

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

- Ett dräneringsarbete runt fastigheterna planeras att genomföras inom de närmaste 3 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	352	264	262	317	288
Skuldsättning, kr/kvm	4 868	4 973	5 078	5 171	5 228
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 868	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	208	210	194	162	171
Årsavgifter, kr/kvm	885	831	831	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	926	849	775	856	879
Nettoomsättning, tkr	4 231	3 915	3 574	3 908	3 923
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 233	836	674	1 012	-5 504
Soliditet, %	22	19	16	14	10

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.

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 2023 ingår även IMD el.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 454 105	0	0	1 454 105
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 046 306	0	771 356	2 817 662
S:a bundet eget kapital, kr	3 500 411	0	771 356	4 271 767
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 124 082	834 999	-771 356	1 187 725
Årets resultat, kr	834 999	-834 999	1 233 328	1 233 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 959 081	0	461 972	2 421 053
S:a eget kapital, kr	5 459 492	0	1 233 328	6 692 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 780 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 644 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	1 959 081
Årets resultat, kr	1 233 328
Reservation till underhållsfond, kr	-780 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 644
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 421 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 421 053

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 236 910	3 914 608
Övriga rörelseintäkter	Not 2	33 553	4 463
Summa rörelseintäkter		4 270 463	3 919 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 988 373	-2 134 144
Underhållskostnader	Not 4	-8 644	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 099	-321 241
Personalkostnader	Not 6	-159 435	-112 037
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-381 842	-381 842
Summa rörelsekostnader		-2 864 393	-2 949 265
Rörelseresultat		1 406 071	969 807
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 174	114 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-246 917	-249 481
Summa finansiella poster		-172 743	-134 807
Årets resultat	Not 10	1 233 328	834 999

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 24 637 168 25 019 010

Inventarier

Not 12 0 0

24 637 168 25 019 010

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

24 637 668**25 019 510****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 1 885 855 1 037 986

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 128 235 104 996

2 014 090 1 142 981

Kortfristiga placeringar

Not 16 300 000 0

Kassa och bank

3 068 397 2 974 302

Summa omsättningstillgångar

5 382 487**4 117 283****Summa tillgångar****30 020 155****29 136 793**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 454 105	1 454 105
Underhållsfond	2 817 662	2 046 306
	<u>4 271 767</u>	<u>3 500 411</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 187 725	1 124 082
Årets resultat	1 233 328	834 999
	<u>2 421 053</u>	<u>1 959 081</u>
Summa eget kapital	6 692 820	5 459 492
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 21 963 585	22 449 301
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	485 716	485 716
Leverantörsskulder	170 984	152 074
Skatteskulder	21 117	16 194
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 72 867	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 613 066	574 016
	<u>1 363 750</u>	<u>1 228 000</u>
Summa skulder	23 327 335	23 677 301
Summa Eget kapital och skulder	30 020 155	29 136 793

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 233 328	834 999
Avskrivningar	381 842	381 842
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 615 170	1 216 841
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 834	-1 661
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	135 750	15 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 659 085	1 230 785
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-202 965
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	1 378 160
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	1 175 195
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-485 716	-485 716
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-485 716	-485 716
Årets kassaflöde	1 173 369	1 920 264
Likvida medel vid årets början	3 974 950	2 054 687
Likvida medel vid årets slut	5 148 320	3 974 950

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:01 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 105 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 10 235 185 kr (10 332 404 kr).

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.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 060 416	3 830 664
Hyror	150 140	78 395
Elintäkter	20 473	0
Övriga intäkter	5 881	5 549
	4 236 910	3 914 608
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	33 553	4 463
*Varav Elstöd	33 553	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	394 259	326 029
Reparationer	92 264	220 419
El	148 244	192 077
Uppvärmning	570 215	551 630
Vatten	241 882	222 669
Sophämtning	142 392	132 550
Övriga avgifter	206 919	206 064
Förvaltningsarvoden	131 251	132 609
Övriga driftskostnader	60 947	150 098
	1 988 373	2 134 144
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	8 644	0
	8 644	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	283 764	272 678
Medlemsavgifter	30 600	30 600
Övriga externa kostnader	11 735	17 963
	326 099	321 241
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 664	52 576
Sammanträdesersättningar	29 500	20 520
Revisorsarvode	5 000	10 000
Löner och andra ersättningar	25 500	4 500
Sociala kostnader	35 771	24 441
	159 435	112 037
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	343 411	343 411
Markanläggningar	38 431	38 431
	381 842	381 842
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 191	0
Övriga ränteintäkter	72 983	114 674
	74 174	114 674
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	244 604	247 040
Övriga finansiella kostnader	2 313	2 441
	246 917	249 481
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 233 328	834 999
Avsättning till underhållsfond	-780 000	-780 000
Disposition ur underhållsfond	8 644	0
Resultat efter underhållspåverkan	461 972	54 999

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 688 000	34 688 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 688 000	34 688 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 030 324	-9 686 913
Årets avskrivningar	-343 411	-343 411
Utgående avskrivningar	-10 373 735	-10 030 324
Bokfört värde byggnader	24 314 265	24 657 676
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	451 965	249 000
Årets investeringar	0	202 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 965	451 965
Ingående ackumulerade avskrivningar	-237 631	-199 200
Årets avskrivningar	-38 431	-38 431
Utgående avskrivningar	-276 062	-237 631
Bokfört värde markanläggningar	175 903	214 334
Bokfört värde mark	147 000	147 000
Bokfört värde byggnader och mark	24 637 168	25 019 010
Taxeringsvärde för Änggården 6:41, 6:62, 12:67 samt 12:68		
Byggnad - bostäder	62 243 000	62 243 000
Mark - bostäder	87 123 000	87 123 000
Taxeringsvärde totalt	149 366 000	149 366 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	40 776 000	40 776 000
Varav frigjorda i pantbrevsregistret	11 923 000	11 923 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	109 638	109 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 638	109 638
Ingående avskrivningar	-109 638	-109 638
Utgående avskrivningar	-109 638	-109 638
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 779 924	1 000 649			
Skattekonto	97 769	29 175			
Övrigt	8 162	8 162			
	1 885 855	1 037 986			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	114 528	102 864			
Upplupna intäkter	4 171	2 132			
Periodiserade kostnader	9 536	0			
	128 235	104 996			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-20	2024-03-20	3 mån	3,60%	300 000
					300 000
Fastränteplacering				300 000	0
				300 000	0
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	603063	0,91%	2025-07-30	8 442 500	110 000
Stadshypotek	646425	0,68%	2026-01-30	6 779 281	225 716
Stadshypotek	729745	1,65%	2030-01-30	7 227 520	150 000
				22 449 301	485 716
Nästa års amortering beräknas uppgå till					485 716
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					485 716
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 963 585
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 020 721
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				37 096	0
Arbetsgivaravgifter				35 771	0
				72 867	0

Signerat SL, RD, FS, VT, MJ, CO, AL, KK, LP

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Änggården i Göteborg, org.nr. 757200-8907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Änggården 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Änggården 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Änggården i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN LINDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 23:10:51



RIKARD DAUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 20:41:19



FREDRIK SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 06:38:38



VICTOR TJERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 16:41:46



MALIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 14:56:01



CLAUDIA OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 18:18:15



ALEXANDER LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 18:18:37



KRISTIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 15:25:35



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:12:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Änggården i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 15:24:43



LAILA PEDERSEN

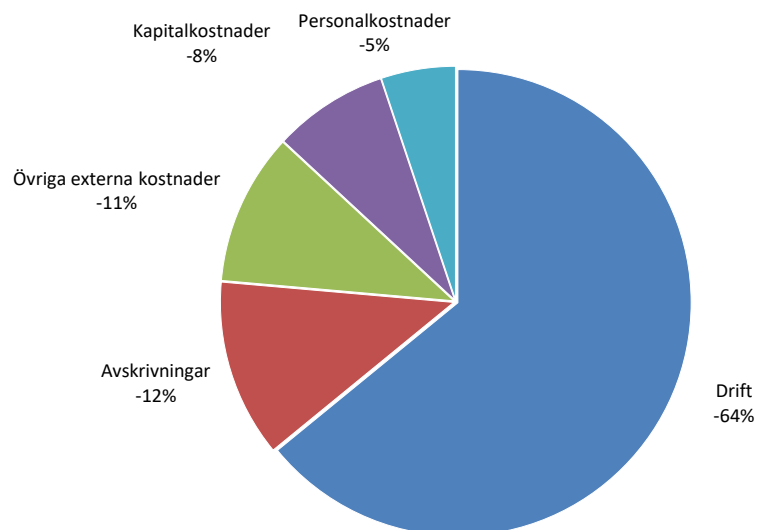
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:11:53

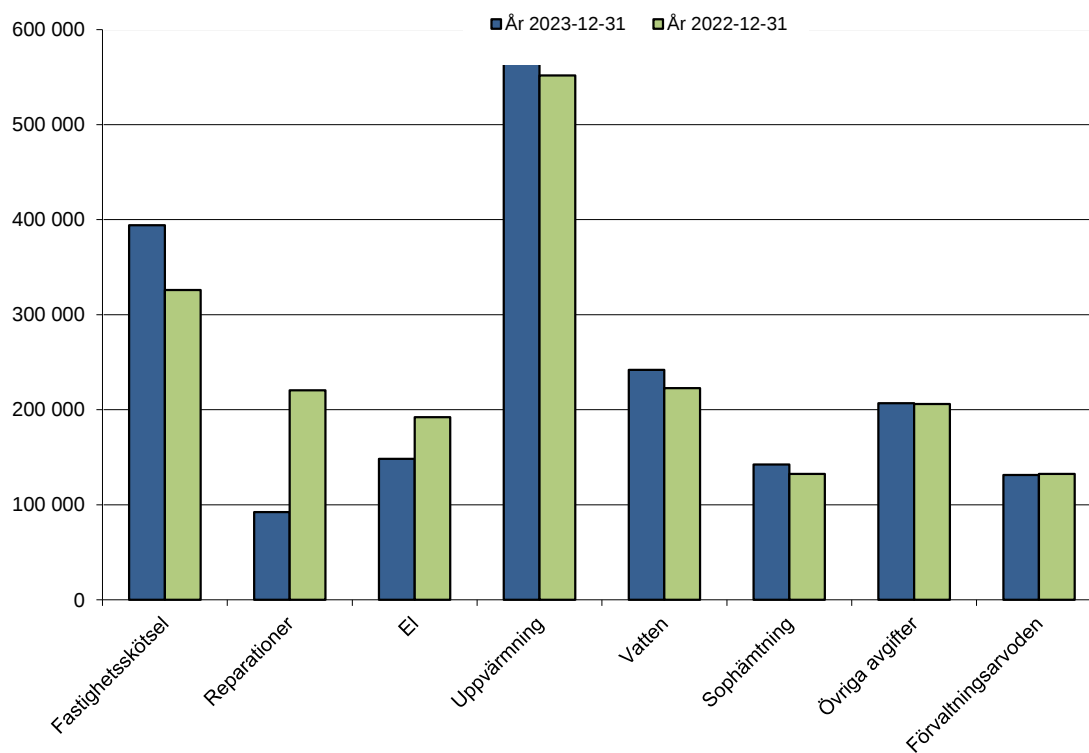


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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