



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ängen i Mölndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ängen i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0444 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kräftan 6	1961-01-01	1961
Vattumannen 1	1961-01-01	1961

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (hyresrätt)	720
73	förråd	278
48	garageplatser	0
178	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 749
139	p-platser	0
<b>Totalt 446 objekt</b>		<b>13 747</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 37 st 2 rok, 107 st 3 rok, 24 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Emanuelsson	Ordförande	2021-06-22	
Ulla Sannerholm	Ledamot	2022-06-23	2024-12-31
Kristina Højner	Ledamot	2024-06-17	
Jesper Brink	HSB Ledamot	2023-12-21	
Mats Lundberg	Ledamot	2020-07-08	
Johanna Mikaela George	Ledamot	2024-12-31	
Johanna Mikaela George	Suppleant	2024-06-17	2024-12-31
Kristoffer Karlsson	Ledamot	2022-06-23	2024-12-31
Oscar Viker	Ledamot	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oscar Viker.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Højner, Ann Emanuelsson, Mats Lundberg och Oscar Viker.

Revisorer har varit: Eric Tinker med Ingemar Grinneland som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mohammad Hamid och Victor Fridh, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-26.

## Årsberättelse för Brf Ängen i Mölndal

**Året i korthet** Under året har bostadsrättsföreningen genomfört flera viktiga projekt och underhållsarbeten för att förbättra fastighetens skick och trygghet för de boende. Nedan sammanfattas de mest väsentliga händelserna:

- **VVS-projekt** Under hösten påbörjades arbetet med att isolera rören bakom toaletterna, byta WC-stosen samt fixat rörkopplingen mellan våningsplanen.

- **Nyttjanderättsavtal för balkonger** Ett nytt nyttjanderättsavtal har tagits fram och implementerats för samtliga balkonger i föreningen. Avtalet klargör ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättsinnehavarna.
- **Kontrollmätning av förråd** För att säkerställa korrekta ytor och fördelning har en kontrollmätning av samtliga förråd genomförts. Detta arbete syftade till att skapa en mer rättvis fördelning och uppdaterade registreringar.
- **Nyinstallerade säkerhetsdörrar till skyddsrummen** För att öka säkerheten har nya säkerhetsdörrar installerats i skyddsrummen.
- **Målning under fönsterpartier på Bågskyttegatan** Underhåll av fasaden har genomförts genom målning under fönsterpartier på Bågskyttegatan. Detta arbete har förbättrat byggnadens utseende och skyddat materialet mot väder och vind.
- **MC-garage med fyra platser** Ett nytt MC-garage med plats för fyra motorcyklar har anlagts. Syftet är att erbjuda trygga och praktisk förvaring för motorcykelägare inom föreningen.
- **Åtgärd av balkonger med läckage** Föreningen har åtgärdat problem med läckande balkonger genom omfattande reparationer och tätningsarbete. Åtgärderna har säkerställt att balkongerna är täta och i gott skick.
- **Förstudie av cykelrum** En förstudie för ett nytt cykelrum har påbörjats för att identifiera möjligheter och behov för bättre cykelförvaring inom föreningen.
- **Skyddsrumsbesiktning** En besiktning av skyddsrummen har genomförts för att säkerställa att de uppfyller gällande krav och är i funktionsdugligt skick.
- **Underhåll av takluckor** Underhåll av takluckor har genomförts för att säkerställa att de fungerar korrekt och kan användas vid behov.

**Sammanfattning** Under året har bostadsrättsföreningen genomfört en rad viktiga projekt och underhållsåtgärder för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och boendemiljöns kvalitet. Vi tackar alla boende för ert engagemang och ser fram emot fortsatt utveckling av vår förening nästa år.

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

- Byte av radiatorer
- Fasadrenoveringar
- Renoveringar av stentrappor utomhus.
- Skyddsrumrenoveringar för att få godkänt
- Underhåll av Entré dörrar, slipning och oljning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 244.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	115	109	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 526	1 645	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 612	1 645	1 678	1 711	1 744
Räntekänslighet, %	3	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	147	153	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	600	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 060	8 501	7 998	7 899	7 626
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	116	-187	1 096	1 762
Soliditet, %	28	28	27	28	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning finns i Not 1. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	759 890	0	0	759 890
Underhållsfond, kr	6 010 111	0	17 800	6 027 911
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 770 001</b>	<b>0</b>	<b>17 800</b>	<b>6 787 801</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 186 514	115 781	-17 800	2 284 495
Årets resultat, kr	115 781	-115 781	82 682	82 682
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 302 295</b>	<b>0</b>	<b>64 882</b>	<b>2 367 177</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 072 296</b>	<b>0</b>	<b>82 682</b>	<b>9 154 978</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 331 000 kr samt ianspråktagande skett med 313 200 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	2 302 295
Årets resultat, kr	82 682
Reservation till underhållsfond, kr	-331 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	313 200
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 367 177</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 367 177</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 060 388	8 526 323
Övriga rörelseintäkter		524 126	506 456
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 584 514</b>	<b>9 032 779</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 689 684	-6 217 337
Övriga externa kostnader		-517 523	-286 805
Personalkostnader	Not 4	-377 367	-347 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 183 238	-1 237 982
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 767 812</b>	<b>-8 089 488</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>816 703</b>	<b>943 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 376	7 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-850 396	-835 486
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-734 020</b>	<b>-827 510</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>82 682</b>	<b>115 781</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>82 682</b>	<b>115 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>82 682</b>	<b>115 781</b>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 5	26 181 292	26 727 412
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 6	80 946	104 888
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>26 262 239</b>	<b>26 832 300</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>26 262 239</b>	<b>26 832 300</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		20 991	53 664
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	3 177 191	2 368 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	244 467	236 194
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 442 649</b>	<b>2 658 671</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		1 109 529	3 016 051
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 109 529</b>	<b>3 016 051</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>6 052 178</b>	<b>5 674 722</b>

## Summa Tillgångar

**32 314 417 32 507 022**

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	759 890	759 890
Fond för yttre underhåll	6 027 911	6 010 111
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 787 801</b>	<b>6 770 001</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 284 495	2 186 514
Årets resultat	82 682	115 781
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 367 178</b>	<b>2 302 295</b>

**Summa Eget kapital****9 154 979 9 072 296**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	402 264
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>402 264</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 549 508	20 568 564
Leverantörsskulder		734 099	639 960
Skatteskulder		43 439	72 036
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	411 393	424 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 420 999	1 327 154
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>23 159 438</b>	<b>23 032 462</b>

**Summa Skulder****23 159 438 23 434 726****Summa Eget kapital och skulder****32 314 417 32 507 022**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	816 703	943 291
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 183 238	1 237 982
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 183 238</b>	<b>1 237 982</b>
Erhållen ränta	116 376	7 976
Erlagd ränta	-694 551	-835 486
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 421 765</b>	<b>1 353 763</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	69 600	-63 839
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-9 812	-500 940
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>59 787</b>	<b>-564 780</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 481 553</b>	<b>788 983</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-613 176	1 050 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-613 176</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-421 320	-420 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-421 320</b>	<b>-420 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>447 056</b>	<b>1 418 983</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 304 820</b>	<b>3 885 837</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 751 876</b>	<b>5 304 820</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

**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.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 502 664	7 078 068
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	0	0
	Hyror lokaler	389 544	357 352
	Hyror garage och parkeringsplatser	624 108	567 287
	Övriga hyresintäkter	446 040	498 880
	Hyror övrigt	79 504	24 736
	Övriga primära intäkter	38 138	0
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>9 079 998</b>	<b>8 526 323</b>
	Hyresbortfall	-19 610	0
	<b>Summa</b>	<b>-19 610</b>	<b>0</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>9 060 388</b>	<b>8 526 323</b>

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-442 013	-1 253 207
	Snö och halk-bekämpning	-69 888	-108 065
	Reparationer	-759 938	-893 203
	Planerat underhåll	-313 246	-31 975
	Försäkringsskador	-23 242	-33 214
	EI	-256 643	-323 785
	Uppvärmning	-1 266 087	-1 157 528
	Vatten	-642 177	-475 059
	Sophämtning	-263 503	-335 662
	Fastighetsförsäkring	-147 160	-141 326
	Kabel-TV och bredband	-447 174	-451 502
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-340 313	-339 513
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 682 123	-652 460
	Övriga driftkostnader	-36 178	-20 838
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 689 684</b>	<b>-6 217 337</b>
Not 4	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-247 200	-209 999
	Revisionsarvode	-13 125	-13 125
	Övriga arvoden	-13 125	-26 250
	Sociala avgifter	-72 280	-65 825
	Övriga personalkostnader	-31 637	-32 165
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-377 367</b>	<b>-347 364</b>

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 918 788	34 968 788
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 490 900	1 490 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 308 128	7 308 128
	Årets investeringar	613 176	0
	Ersättning Naturvårdsverket	0	-1 050 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 330 992</b>	<b>42 717 816</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 990 404	-14 837 935
	Årets avskrivningar	-1 159 296	-1 152 469
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 149 700</b>	<b>-15 990 404</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 181 292</b>	<b>26 727 412</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 691 000	137 691 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 384 000	99 384 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>237 075 000</b>	<b>237 075 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 699 000	24 699 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>24 699 000</b>	<b>24 699 000</b>
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 575 305	1 575 305
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 575 305</b>	<b>1 575 305</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 470 417	-1 384 904
	Årets avskrivningar	-23 942	-85 513
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 494 359</b>	<b>-1 470 417</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 946</b>	<b>104 888</b>
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 142 347	2 288 769
	Skattekonto	34 844	80 043
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 177 191</b>	<b>2 368 812</b>

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
--------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	125 451	115 478
Com Hem	110 384	110 373
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 632	10 343
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>244 467</b>	<b>236 194</b>

<b>Not 9</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
--------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	0,85%	2025-10-15	402 264	210 000
Stadshypotek AB	3,21%	2025-10-13	11 998 680	0
Nordea Hypotek AB	3,54%	2025-01-02	6 148 564	0
Nordea Hypotek AB	3,05%	2025-09-15	2 000 000	0
			<b>20 549 508</b>	<b>210 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 549 508
Kortfristig del	20 549 508
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	210 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	-2 733	0
Källskatt	76 654	75 713
Inre fond	325 838	349 011
Övriga kortfristiga skulder	11 634	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>411 393</b>	<b>424 724</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	805 793	762 210
Upplupna räntekostnader	155 845	177 798
Övriga upplupna kostnader	459 361	387 147
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 420 999</b>	<b>1 327 155</b>

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Tinker  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN EMANUELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:17:27



**OSCAR VIKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:39:25



**KRISTINA HÖJNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:30:00



**MATS LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:07:11



**JESPER BRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:15:32



**JOHANNA GEORGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:34:45



**ERIC TINKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:30:21



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:28:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ängen i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIC TINKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:25:37



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:28:29



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

### RESULTATRÄKNINGEN

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

### AVSKRIVNINGAR

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

### BALANSRÄKNINGEN

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

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

### KASSA OCH BANK

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

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

### KORTFRISTIGA SKULDER

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

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

### LIKVIDITET

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

### SLUTLIGEN

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