



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447787964



Signerat ME, KS, ML, AE, LL, PVC, PN, JA, EP, PR

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnader

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

Byggnadsår 1961

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

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 12 749 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetens tekniska status

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

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 12,66 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden.

Under 2021-2022 ligger underhåll på bl.a fasad, takplåt, hänggrännor och stuprör, balkongplattor, trapphus och dräneringsledning utsidan, i underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året fortsatt genomgången av vårt värmesystem. Ett stort projekt har varit att byta ut läckande kulvert mellan 2A-2K och mellan 2F-4M. Vidare har vi fortsatt arbetet med felsökning och inställning av temperaturen i cirkulationen.

Obligatoriska besiktningsrapporter av lekplatser och ventilation har genomförts och åtgärder som utbyte av luftventiler och sand på lekplatserna. Underhåll av lekplatser har gjorts i samband med garantibesiktning av det nu 5-åriga gårdsrenoveringen.

Konsult har anlåtts för konditionsbesiktning av hela fastigheten samt de allmänna utrymmena. Rapporten ligger till grund för en större revidering av underhållsplanen.

Ett pilotprojekt har genomförts med uppgift att ta fram en metod för tätning av balkongplattor.

Ur miljösynpunkt så har en vattenbehandlare installerats för avjonisering av cirkulationsvattnet i värmesystemet för att minska åverkan av joner på rörväggarna vilket förlänger livslängden på rören väsentligt.

Ett luftreningsaggregat som jobbar med en kombination av UV-ljus och ozon är installerat i miljöhuset som förbättrar luftkvaliteten och arbetsmiljön. Ett avtal har tecknats för regelbunden tvätt av föreningens sopkärl.

En uppfräschning av tvättstugorna har genomförts samt målning av dörrar till förråden

Föreningen har påbörjat arbetet med att modernisera låssystemet till portar och allmänna utrymmen. Säkerhetsarbetet har gått vidare med även att begränsa tillgång av trafik på innergårdarna och avtal har tecknats om bevakning.

Ett större projekt som engagerat styrelsen under större delen av året att förenkla administration genom att digitalisera blanketter, beställning och bokningar. Hemsidan fungerar som en central resurs för denna hantering.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 höjdes med 2%.

Årsavgift 2020: 503,4 kr per kvm

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

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 287 272 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Informationsöverföringsavgift

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

Budget för 2021

Budgeten visar på ett resultat på 179 998 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 100 000 kr samt planerat lyft om 3 470 000 kr.

1

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25 och i stämman deltog 75 röstberättigade. Stämman genomfördes med poströstning och utan fysisk närvaro.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 249 (247) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	177
Samägare	71
HSB Mölndal	1

Under året har 21 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2021) 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2021) 476 kr.

Gemensamma utrymmen

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

Organisationsanslutning

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

Information

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar eller sätts upp på anslagstavlorna i trapphusen. Föreningen har även ett nyhetsbrev som normalt ges ut 4ggr per år. Styrelsen bjuder in till medlemsträffar. Information finns även på föreningens hemsida: www.brfangen.com.

Gemensamma aktiviteter

På grund av Covid-19 har gemensamma aktiviteter tyvärr fått ställas in, det gäller de annars populära Gårdsfesten, Glöggkväll, och Våffeldag. Strax före jul anordnades en lite julklappsutdelning till medlemmarna som var välbesökt.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-25 och därpå påföljande styrelsekonstituterings haft följande sammansättning.

Ett år kvar		
Martin Ericson	Ordförande	
Valda på ett år		
Kornelia B Svensson	Ledamot	
Patrik Nilsson	Ledamot	
Jon Andersson	Ledamot	
Valda på två år:		
Carina Olsson	Ledamot	
Ann Emanuelsson	Ledamot	
Linus Löfving	Ledamot	
Mats Lundberg	Ledamot	
Peter Von Claer	Ledamot	HSB Mölndal
Under året avgångna ledamöter		
Lin Grinneland	Ledamot	avgått under året
William Teodorsson	Ledamot	avgått under året

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Ericson, Kornelia Svensson, Patrik Nilsson samt Jon Andersson.
- Föreningens firma tecknas av Martin Ericson, Ann Emanuelsson, Jon Andersson och Carina Olsson två i förening.

Carina Olsson har valt att lämna styrelsen per den 31 december 2020 och till ersättare som firmatecknare är Mats Lundberg vald.

- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten.
- Av stämman beslutat fast arvode till styrelsen, valberedning, fritidskommitté samt internrevisorer har under året uppgått till 141 900 kr (exkl. sociala avgifter). I övrigt har arvode till styrelsemedlemmar avseende vikariat för anställd fastighetsskötare utgått med timarvode enligt av stämman den 2020-06-25 fastställd nivå.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring och olycksfallsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

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

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Martin Ericson och Ann Emanuelsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har efter ordinarie stämma varit vakant.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	7 626 038	7 642 153	7 267 963	7 399 633	7 273 492
Resultat efter finansiella poster (kr)	1 762 496	1 630 680	1 749 887	1 202 746	451 884
Kassalikviditet (%)	237	178	168	180	100
Soliditet (%)	25	20	16	12	7
Fond för yttre underhåll (kr)	4 258 400	3 447 623	2 005 358	323 121	0
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	503	503	502	494	485
Lån per kvm bostadsyta (kr)	1 744	1 778	1 813	1 573	1 608
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,6	1,1	0,8	0,9	1,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	10	10	14	13	13
Taxeringsvärde (tkr)	228 291	228 291	158 953	158 953	158 953

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	759 890	3 447 623	446 772	1 630 680	6 284 965
Avsättning till yttre fond		1 156 000	-1 156 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-345 223	345 223		0
Disposition av föregående års resultat:			1 630 680	-1 630 680	0
Årets resultat				1 762 496	1 762 496
Belopp vid årets utgång	759 890	4 258 400	1 266 675	1 762 496	8 047 461

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 266 675
årets vinst	1 762 496
	3 029 171

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 029 171
	3 029 171

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 626 038	7 642 153
Övriga rörelseintäkter	3	477 347	465 017
		8 103 385	8 107 170
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-345 222	-70 735
Driftskostnader	4	-4 725 976	-4 474 861
Personalkostnader och arvoden	5	-208 053	-801 452
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-876 615	-874 089
Övriga kostnader		-636	-7 152
		-6 156 502	-6 228 289
Rörelseresultat		1 946 883	1 878 881
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 497	2 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 883	-250 394
		-184 386	-248 201
Resultat efter finansiella poster		1 762 497	1 630 680
Resultat före skatt		1 762 497	1 630 680
Årets resultat		1 762 496	1 630 680

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 990 678	25 673 265
Inventarier	7	368 050	437 783
		26 358 728	26 111 048
Summa anläggningstillgångar		26 358 728	26 111 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		300	-2 232
Övriga kortfristiga fordringar	8	5 801 946	5 254 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	207 120	202 945
		6 009 366	5 455 707
<i>Kassa och bank</i>		139	1 130
Summa omsättningstillgångar		6 009 505	5 456 837
SUMMA TILLGÅNGAR		32 368 233	31 567 885

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

759 890

759 890

Fond för yttre underhåll

4 258 400

3 447 623

5 018 290

4 207 513

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

1 266 675

446 772

Årets resultat

1 762 496

1 630 680

3 029 171

2 077 452

Summa eget kapital

8 047 461

6 284 965

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 082 264

22 224 828

Summa långfristiga skulder

2 082 264

22 224 828

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

20 148 564

444 000

Leverantörsskulder

402 826

605 367

Skatteskulder

10 184

6 274

Övriga kortfristiga skulder

12

438 335

548 933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 238 599

1 453 518

Summa kortfristiga skulder

22 238 508

3 058 092

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 368 233

31 567 885

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar och skulder

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

Långfristiga skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Övriga bokslutskommentarer

Statlig inkomstskatt

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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

Antalet anställda

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	6 417 984	6 417 984
Hysesintäkter lokaler	295 316	299 910
Hysesintäkter, garage och p-plats	455 781	449 404
Övriga hyresintäkter	456 957	474 855
	7 626 038	7 642 153

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Kundinbetalningar	437 710	419 850
Övrigt	39 637	45 167
	477 347	465 017

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och teknisk administration	1 045 775	986 396
Reparationer	265 616	181 867
-El	136 976	157 792
-Uppvärmning	954 348	953 714
-Vatten	397 380	369 050
-Sophämtning	289 155	253 426
Fastighetsavgift	287 272	278 016
Försäkring	93 751	89 940
Kabel TV	0	3 723
Medlemsavgift HSB	59 400	0
Förvaltningskostnader administration	246 783	228 896
Teknisk förvaltning	26 076	32 574
Studie- och fritidsverksamhet	21 122	76 395
Bredband	444 794	441 224
Övrigt	457 529	421 848
	4 725 977	4 474 861

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	1
Män	0	2
	0	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode och andra ersättningar	151 177	175 861
Löner och andra ersättningar	9 648	351 064
Uttagsskatt	0	141 339
Sociala avgifter	47 228	133 188
	208 053	801 452
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter	208 053	801 452

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 810 768	36 810 768
Pågående nyanläggningar	2 236 097	1 137 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 046 865	37 947 845
Ingående avskrivningar	-12 274 580	-11 492 973
Årets avskrivningar	-781 607	-781 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 056 187	-12 274 580
Utgående redovisat värde	25 990 678	25 673 265
I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med	1 490 900	1 490 900
Taxeringsvärden byggnader	121 610 000	121 610 000
Taxeringsvärden mark	106 681 000	106 681 000
	228 291 000	228 291 000
Taxeringsvärde bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 610 000	1 610 000
	121 610 000	121 610 000

Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 603 050	1 429 899
Inköp	25 275	173 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 628 325	1 603 050
Ingående avskrivningar	-1 165 267	-1 072 785
Årets avskrivningar	-95 008	-92 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 260 275	-1 165 267
Utgående redovisat värde	368 050	437 783

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB	5 734 408	5 222 720
Avräkning skatter och avgifter	67 538	32 321
Övrigt	0	-47
	5 801 946	5 254 994

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg Hansa	110 256	92 694
Comhem	96 864	110 251
	207 120	202 945

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,53	2021-07-28	2 000 000	2 000 000
Nordea	0,436	2021-10-05	12 000 000	12 000 000
Nordea	0,85	2025-10-15	2 082 264	2 502 264
Nordea	0,41	2021-11-23	6 148 564	6 166 564
			22 230 828	22 668 828
Kortfristig del av långfristig skuld			20 148 564	444 000

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

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 010 828 kr.

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 699 000	24 699 000
	24 699 000	24 699 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	438 335	486 891
Uttagsskatt	0	28 708
Källskatt	0	19 612
Sociala avgifter	0	13 722
	438 335	548 933

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	21 102	35 684
Revision	18 600	18 000
Arvode till styrelse och revisor	95 049	3 525
Arbetsgivaravgift	33 929	1 107
Fjärrvärme	127 736	126 986
Förutbetalda hyror och avgifter	686 007	633 822
Fastighetsskötsel		164 640
Elkostnader	14 351	15 363
Vatten	99 890	
Sophämtning	70 180	
Ormås		15 375
Assemblin		21 741
Osvel		9 432
Climacare		312 500
Ymsjö måleri		36 250
OLD Hemstäd		10 913
Total installation		18 250
VBK		10 600
Fässbergs trädgårdsskötsel		10 263
HSB Riksförbund	6 000	
Agria	21 697	
Albert städ	22 265	
Elgus	21 793	
Övriga poster		9 068
	1 238 599	1 453 519

Mölndal 2021-____ - ____

Martin Ericsson

Jon Andersson

Kornelia Balazs- Svensson

Ann Emanuelsson

Mats Lundberg

Linus Löfving

Patrik Nilsson

Peter von Claer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-____ - ____

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Ringblom
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 Brf Ängen i Mölndal för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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 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 den / 2021

.....
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Peter Ringblom
Av föreningen vald revisor