



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

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

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.

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Mölndal
Org nr 752000-0444

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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:

10 st	1 rum och kök
37 st	2 rum och kök
104 st	3 rum och kök
27 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 8,25 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden.

Under 2020-2021 ligger underhåll på bl.a fasad, trapphus och dränerinsledning i underhållsplanen.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

För underhåll av fastigheterna har föreningen sedan 1 november 2019 ej längre någon anställd personal. Under år 2019 har föreningen haft tre anställda, en på heltid och två timanställda. Föreningen har även anlitat på deltid inhyrd personal ifrån HSB Mölndal sedan maj 2019.

Jörgen Vesström	190101- 191101	Heltid
Selina Sträng	190101- 190228	Timanställd
Olof Sannerholm	190714 -191231	Timanställd studerande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året fortsatt genomgången av vårt värmesystem. Ett stort projekt har varit att byta ut läckande kulvert mellan 2E-4A-4O. Vidare har vi gått igenom temperaturen i cirkulationen för varmvatten och bland annat bytt pumpen för att öka flödet.

En större insats har även gjorts vad gäller vård av träd och buskar och planteringar. Ett arbete som kommer att fortsätta kommande år.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 lämnades oförändrade.

Årsavgift 2019: 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 1 377 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 278 016 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Informationsöverföringsavgift

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

Budget för 2020

Budgeten visar på ett resultat på 6 226 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 518 000 kr samt planerat lyft om 2 054 000 kr.

W

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13 och i stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar varav 9 med fullmakt.

2 extrastämmor har även hållits för att häva beslut om särskild granskning och fyllnadsval till styrelsen. Dels 2019-06-18 med närvaro av 29 röstberättigade varav 8 fullmakter och dels 2019-12-03 med närvaro av 34 röstberättigade varav 3 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 247 (245) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	177
Samägare	69
HSB Mölndal	1

Under året har 21 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 26 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 24 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2020) 473 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 tvkvällar. De används också till andra fritidsaktiviteter för medlemmarna. I föreningen finns även bastu och vävstuga samt 49 stycken 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 anslagstavlor 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

Under året har två medlemsträffar anordnats, en på våren samt en på hösten i samband med den extra föreningsstämman, ihop med vår glöggkväll i början av december. Dessa avslutas alltid med trevlig grannsamvaro. Vi har haft våffeldag, en grilleftermiddag, och vår Hemliga Resa med middag som i år gick till Önnered Brygga och Restaurang Jungman Jansson. En alltid uppskattad gårdsfest hölls i september. Dessutom har det anordnats en planteringsdag då mängder med lök planterats i våra rabatter.

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 2019-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstitutionering samt efter extrastämmorna den 2019-06-18 och 2019-12-03 haft följande sammansättning.

Valda på två år

Martin Ericson	Ledamot	Ordförande
William Teodorsson	Ledamot	Info.ansvarig
Lin Grinneland (fyllnadsval 2år)	Ledamot	

Valda på ett år

Kornelia B Svensson	Ledamot	Sekreterare
Hans Andersson	Ledamot	Fast. ansvarig
Patrik Nilsson (fyllnadsval 1 år)	Ledamot	Vice Ordförande
Jon Andersson (fyllnadsval 1 år)	Ledamot	Ek. ansvarig

Peter Von Claer	Ledamot	HSB Mölndal
-----------------	---------	-------------

Under året avgåna ledamöter

Gunilla Berg	Ledamot	avgått under året
Ersattes av Lin Grinneland		2019-12-03

Victoria Rice	Ledamot	avgått under året
Ersattes av Jon Andersson		2019-06-18

David Rice	Ledamot	avgått under året
Ersattes av Patrik Nilsson		2019-06-18

Roger Ljungberg	Ledamot	HSB Mölndal
Ersattes av Peter Von Claer		

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kornelia B. Svensson, Patrik Nilsson, Jon Andersson och Hans Andersson.
- Föreningens firma tecknas av Martin Ericson, Kornelia B. Svensson, Jon Andersson och William Teodorsson två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

W

- Av stämman beslutat fast arvode till styrelsen, valberedning samt internrevisorer har under året uppgått till 127 875 kr (exkl. sociala avgifter). I övrigt har arvode till styrelsemedlemmar avseende vikariat för anställd fastighsskötare utgått med timarvode enligt av stämman den 2019-06-18 fastställd nivå.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring och olycksfallsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Revisor har varit Stig Olsson och Peter Ringblom som suppleant, valda 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 Gunilla Berg och Martin Ericson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har efter ordinarie stämma varit vakant.

M

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	7 642 153	7 267 963	7 399 633	7 273 492	7 019 243
Resultat efter finansiella poster	kr	1 630 680	1 749 887	1 202 746	451 884	-4 642 255
Kassalikviditet	%	178	168	180	100	186
Soliditet	%	19,9	15,6	11,6	7,1	4,4
Fond för yttre underhåll	kr	3 447 623	2 005 358	323 121	0	4 509 598
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	503,4	501,7	494,5	484,8	470,6
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 778,1	1 812,9	1 573,2	1 608,0	1 921,6
Genomsnittlig skuldränta	%	1,1	0,8	0,9	1,0	0,9
Fastighetens belåningsgrad	%	9,9	14,5	12,6	12,9	17,1
Taxeringsvärde	tkr	228 291	158 953	158 953	158 953	143 462

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	759 890	2 005 358	139 150	1 749 887
Reservering till yttre fond 2019		1 513 000	-1 513 000	
Anspråktagande av yttre fond 2019		-70 735	70 735	
Balansering av föregående års resultat			1 749 887	-1 749 887
Årets resultat	—	—	—	<u>1 630 680</u>
Eget kapital 2019-12-31	759 890	3 447 623	446 772	1 630 680

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	446 772
Årets resultat	1 630 680
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>2 077 452</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

att i ny räkning överförs	<u>2 077 452</u>
	<hr/>
	<u>2 077 452</u>

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

pw

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 642 153	7 267 963
Övriga rörelseintäkter	3	465 017	474 297
Summa rörelseintäkter		<u>8 107 170</u>	<u>7 742 260</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-70 735	-142 763
Driftskostnader	4	-4 474 861	-3 869 109
Personalkostnader och arvoden	5	-801 452	-928 785
Övriga kostnader		-7 152	-11 003
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-874 089	-860 072
Summa rörelsekostnader		<u>-6 228 289</u>	<u>-5 811 732</u>
Resultat före finansiella poster		1 878 881	1 930 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 193	2 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 234	-183 380
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-160	0
Summa finansiella poster		<u>-248 201</u>	<u>-180 641</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 630 680</u>	<u>1 749 887</u>
Årets resultat		<u>1 630 680</u>	<u>1 749 887</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	25 673 265	25 317 795
Inventarier	7	437 783	357 115
		<u>26 111 048</u>	<u>25 674 910</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 111 048</u>	<u>25 674 910</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-2 232	4 373
Övriga kortfristiga fordringar	8	5 254 994	3 851 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	202 945	210 248
		<u>5 455 707</u>	<u>4 065 975</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 131</u>	<u>11 405</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 456 838</u>	<u>4 077 380</u>
Summa tillgångar		<u>31 567 886</u>	<u>29 752 290</u>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		759 890	759 890
Fond för yttre underhåll		3 447 623	2 005 358
		<u>4 207 513</u>	<u>2 765 248</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		446 772	139 150
Årets vinst		1 630 680	1 749 887
		<u>6 284 965</u>	<u>4 654 285</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 224 828	22 668 828
		<u>22 224 828</u>	<u>22 668 828</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	444 000	444 000
Leverantörsskulder		605 367	521 882
Skatteskulder		6 274	15 653
Övriga kortfristiga skulder	12	548 933	591 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 453 519	855 687
		<u>3 058 093</u>	<u>2 429 177</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>31 567 886</u>	<u>29 752 290</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. M

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 haft 3 anställda fastighetsskötare. En heltidsanställd t.o.m november samt två timanställda under delar av året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	6 417 984	6 395 637
Hysesintäkter, lokaler	299 910	290 660
Hysesintäkter; garage och P-platser	449 404	439 740
Övriga hyresintäkter	474 855	141 926
Summa	<u>7 642 153</u>	<u>7 267 963</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kundinbetalningar	419 850	436 599
Övrigt	45 167	37 698
	<u>465 017</u>	<u>474 297</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och teknisk administration	986 396	331 231
Reparationer	181 867	348 155
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	157 792	172 542
-Uppvärmning	953 714	1 025 873
-Vatten	369 050	406 347
-Sophämtning	253 426	235 405
Fastighetsavgift	278 016	267 516
Försäkring	89 940	84 895
Kabel TV	3 723	126 921
Medlemsavgift HSB	0	59 400
Förvaltningskostnader administration	228 896	228 396
Teknisk förvaltning	32 574	19 892
Studie- och fritidsverksamhet	76 395	127 575
Bredband	441 224	116 081
Övrigt	421 848	318 880
	<u>4 474 861</u>	<u>3 869 109</u>

Summa

M

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda		
Män	2	1
Kvinnor	1	1
	—	—
Totalt	3	2

Under året har båda dessa personer slutat sin anställning.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Förtroendevalda & övriga anställda

Styrelsearvode	164 236	91 000
Revisionsarvode	11 625	9 100
Valberedning	0	9 100
Löner och andra ersättningar	351 064	507 468
Uttagsskatt	141 339	146 311
Sociala avgifter	133 188	165 805
	—	—
Totalt	801 452	928 784

Tillägg Not 5:

Av löner och andra ersättningar utgör ersättning till medlemmar
och styrelse för:

Projektledning av fastighetsunderhåll och styrelsehjälp 48 132
Vikarie för fastighetsskötare 35 000kr

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 810 768	37 243 112
Pågående nyanläggningar	1 137 077	0
Utrangering	0	-6 403 155
Inköp/Aktiveringar	0	5 970 811
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 947 845	36 810 768
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 492 973	-17 114 521
Utrangering	0	6 403 155
Årets avskrivningar	-781 607	-781 607
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 274 580	-11 492 973
Utgående restvärde enligt plan	<u>25 673 265</u>	<u>25 317 795</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 490 900	1 490 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 610 000	94 569 000
Taxeringsvärde mark	106 681 000	64 384 000
	<hr/>	<hr/>
	228 291 000	158 953 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	120 000 000	93 000 000
Lokaler	1 610 000	1 569 000

Not 7 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 429 899	1 429 899
-Inköp	173 151	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 603 050	1 429 899
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 072 785	-994 320
-Avskrivningar	-92 482	-78 465
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 165 267	-1 072 785
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>437 783</u>	<u>357 114</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB	5 222 720	3 820 000
Avräkning skatter och avgifter	32 321	2 375
Övrigt	-47	28 979
	<hr/>	<hr/>
Summa	5 254 994	3 851 354

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	92 694	88 709
Förutbetalt Comhem	110 251	111 477
Övriga poster	0	10 062
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>202 945</u>	<u>210 248</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,850	2020-10-21	420 000	2 502 264
Nordea	0,851	2020-07-27		2 000 000
Nordea	0,960	2020-09-03	24 000	1 122 000
Nordea	0,657	2020-10-05		12 000 000
Nordea	0,790	2020-11-16		1 500 000
Nordea	0,823	2020-11-23		3 544 564
Totalt			444 000	22 668 828

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 444 000 som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 2 220 000 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Lån nr 1 i Nordea avser badrumsrenoveringen. Lånet kommer att vara slutamorterat 2025.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 699 000	24 699 000
	<u>24 699 000</u>	<u>24 699 000</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inre fond	486 891	520 602
Uttagsskatt	28 708	47 042
Källskatt	19 612	10 273
Sociala avgifter	13 722	14 038
Summa	<u>548 933</u>	<u>591 955</u>

W

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	35 684	31 165
Arvode till styrelse och revisor	3 525	0
Arbetsgivaravgift	1 107	0
Revisionsarvoden	18 000	15 500
Fjärrvärme	126 986	139 041
Upplupna semesterlöner	0	14 853
Förutbetalda hyror och avgifter	633 822	615 957
Fastighetsskötsel	164 640	0
Elkostnader	15 363	17 116
Ormås	15 375	0
Assemblin	21 741	0
Osvel	9 432	0
Climacare	312 500	0
Ymsjö måleri	36 250	0
OLD Hemstäd	10 913	0
Totalinstallation	18 250	0
VBK	10 600	0
Fässbergs trädgårdsskötsel	10 263	0
Övriga poster	9 068	22 055
Summa	<u>1 453 519</u>	<u>855 687</u>

W

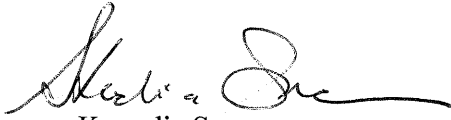
Mölndal 16 - 4 - 2020



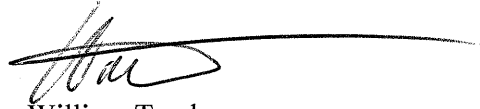
Peter Von Claer



Martin Ericson



Kornelia Svensson



William Teodorsson



Hans Andersson



Jon Andersson



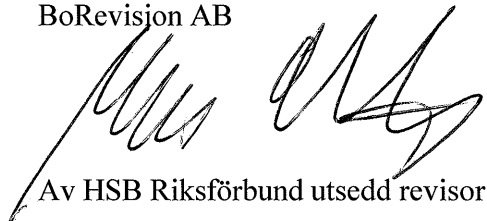
Lin Grinneland



Patrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29.

BoRevisjon AB



Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stig Olsson

Av föreningen 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 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ången i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisions sed 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:

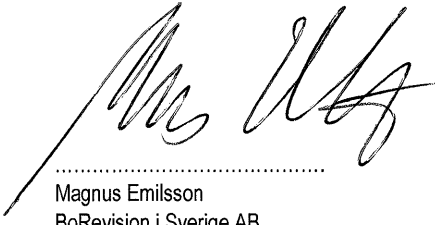
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg den 16/4 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Stig Olsson
Av föreningen vald revisor