

# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Ängön



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769617-8693

# Styrelsen för HSB brf Ängön i Göteborg

Org.nr: 769617-8693

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

HSB Brf Ängön, kajnära boende på Västra Eriksberg, präglas av modern arkitektur med yteffektiva lägenheter. Föreningen skall främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar för att underlätta vardagen och göra boendet bekvämt och attraktivt. Föreningen skall även stärka gemenskapen bland medlemmarna.

## DET GODA BOENDET

Poolen öppnade i slutet av maj med härliga 24-28 grader i vattnet. Sedan när det var som varmast i juni, gick en värmepump sönder och temperaturen gick ner till 18-19 grader. Pga en informationsmiss fick vi ingen ny värmepump förrän i början av augusti. Och då kom badandet igång igen!

AK

MS

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **HSB Bostadsrättsförening**

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Ängön i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sannegården 63:1. Det finns i denna fastighet sammanlagt 103 st lägenheter, 3 st lokaler och 29 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 6.454,5 kvm.

Totala lokalytan är 744 kvm.

I fastigheten finns två bostadshus med adresserna Ostindiefararen 19, 21, 29 och 31.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 103 st bostäder fördelar sig enligt följande:

- 32 st 1 r o k
- 21 st 2 r o k
- 48 st 3 r o k
- 1 st 4 r o k
- 1 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Differentierade insatser

Bostadsrättsföreningen har differentierade insatser, se under redovisningsprinciper.

### Samfällighetsförening

Föreningen ingår i samfälligheten EGS, som omfattar parkeringsgarage. Föreningen ingår även i samfälligheten GUAB som omfattar sopsugsanläggning.

AK

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

2020-01-01 höjdes avgifterna för driftkostnaderna med 10% och sänktes avgifterna för kapital med 17%. Avgifterna uppgår därefter för medlemmar som betalar både kapital och drift till i genomsnitt 432 kr/m<sup>2</sup> och för medlemmar som betalar drift till i genomsnitt 319 kr/m<sup>2</sup>.

2021-01-01 höjs avgifterna för driftkostnaderna med 10% och avgifterna för kapital sänks med 12%. Avgifterna uppgår därefter för medlemmar som betalar både kapital och drift till i genomsnitt 451 kr/m<sup>2</sup> och för medlemmar som betalar drift till i genomsnitt 350 kr/m<sup>2</sup>.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Inget periodiskt/planerat underhåll har utförts under året.

### Under året har följande arbeten utförts:

När det gäller efterarbeten efter femårsbesiktningen som har pågått och fortfarande pågår utgör detta arbete fortfarande en stor del av styrelsens arbetsinsats. De stora pågående arbetena finns inom följande områden; värmeinjusterings, miljöklassificering och läckage i garage. Det stora arbetet med injusterings av ventilationssystemet är klart och en godkänd OVK-besiktning har genomförts. Se historik om punkten nedan.

- OVK-besiktningen som genomfördes under 2017 blev inte godkänd och till följd av det blev ventilationssystemet injusterat och en ny OVK-besiktning gjordes under 2018. Eftersom ventilationen inte fungerade tillfredställande, har styrelsen förhandlat sig till en ny injusterings och OVK-besiktning som genomfördes och återigen godkändes i mars 2020, vilket innebär att denna punkt har släckts och lagts till handlingarna.
- Som tidigare nämnts har vår förening alltsedan från starten klassats som miljöbyggnad och preliminärt varit miljöcertifierat i miljöklass silver. Denna certifiering har dragits in på grund av att HSB Göteborg inte inkommit med slutgiltiga handlingar som styrker miljöklass silver. Miljöklassificeringen och injusterings av värmen hänger ihop. Mycket har gjorts när det gäller regleringen av värmen, men mycket återstår att göra. I en del lägenheter råder undertemperatur vid kylig väderlek. De två mest utsatta lägenheterna har genomgått isoleringsåtgärder. Utvärdering av åtgärden kvarstår och kan göras först vid kalla temperaturer. Om åtgärden visat sig ge effekt kvarstår isolering på återstoden av de utsatta lägenheterna. När dessa arbeten är klara ska hela anläggningen driftoptimeras, vilket innebär omjustering av hela systemet samt översyn av maxtemperatur på termostaterna". Driftoptimeringen görs av HSB efter utförda isoleringsåtgärder och innebär att se över samtliga temperaturer, flöden, förbrukningar, inställningar mm i systemet. Därefter görs injusterings och efter utvärdering beslutas det om ytterligare byggtekniska åtgärder erfordras.
- Det har varit och är fortfarande läckage i garaget vid regn. Det har visats sig att gjorda arbeten med att tätat läckaget har misslyckats och nya åtgärder ska genomföras. Dessa åtgärder kommer att utföras i två steg. Initialt utförs tätning kring trappa, ramp och utedusch. När effekterna av åtgärden är utvärderade utförs eventuellt tätning på kring övriga betongkonstruktionen. Arbetena planeras in snarast efter avslutade diskussioner och HSB emotser tidplan senast 2021-01-31.

AK

MA

- Styrelsen har även uppmärksammat HSB om att utfällningen i teglet har blivit värre. I samband med nyproduktion rekommenderade leverantören (Skanska Prefab) att ej utföra åtgärd med hänsyn till risk att utfällningarna kunde bli permanenta på fasaden utan istället skulle man avvakta. Nu har test på del av fasad utförts och HSB ska även ta hjälp av en sakkunnig för att utreda vilka möjliga åtgärder som kan tänkas vara behjälpliga. Besked om åtgärdsplan för detta kommer i början av 2021.
- Efterjustering av markteglet har utförts av BRA-Bygg /HSB vid två st. markbrunnar.

#### Övriga arbeten under året:

- **Elbilsladdare**
  - Installation av elbilsladdare har genomförts. I dagsläget har åtta elbilsladdare installerats och det har förberetts för ytterligare fyra om efterfrågan skulle ökas. Som tidigare nämnts har ansökan om ekonomiskt bidrag för elbilsladdare beviljats av Naturvårdsverket. Halva beloppet är utbetalt 2020, resterande utbetalas 2021.
  - Ansökan för bidrag till 2 st platser med laddare i bergsgaraget (Monsungatan) är inlämnad till Naturvårdsverket och vi väntar på svar för att installera dessa under 2021.
- **Inbrott**
  - Inbrotten i vårt poolhus har medfört ombyggnad i form av bättre lås, förstärkta dörrposter på båda ytterdörrarna, reparerade glasrutor, väggar, tak och innerdörr. Ny väggskärm, täckning av insyn och stöldmärkning av inventarier.
  - Rep av låsen till ingångar i både Hus 1 och 2 har genomförts.
  - Förstärkta galler har placerats över insidan av rökluckorna mot källarförråden.
  - Ett antal anmälningar till polis, utredare samt försäkringsbolag har gjorts
- **Säkerhet**
  - Årliga brandsäkerhetsbesiktningar av ordning och funktion med Securitas
  - Årligt utbyte av batterier i brandlarmen i gemensamhetshus och övernattningsrum
  - Uppgradering av brandsäkerhet i garaget, fler brandsläckare och brandfiltar
  - Tätning av alla genomföringar från garaget till alla rum runtomkring, som eliminerar spridning av eventuella rökgaser
  - Byte och injustering av avgasdetektorer i garaget
  - Upphandling av brandlarm för garaget färdigt och verkställs jan 2021
- **Elarbeten**

Ständigt pågående utfasning av äldre armaturer mot moderna med lägre driftkostnad och längre hållbarhet. Gäller även nödbelysningen.
- **Nytt avtal Telia**

Samtliga lägenheter har fått nya routrar och TV-boxar.
- En intern statusgenomgång av alla trapphus, förråd, dörröppnare, låsfunktioner mm har gjorts varje kvartal. Resultatet i ett antal uppdrag till FSK för åtgärder.

AK

MA

- **Innergården**

- Markteplet har borstats fri från utfällning
- Plantering vid soprummets vägg
- Nya plank till poolens vintertäckning
- Överflödiga cykelställ har flyttats
- Fönsterputs på hus 1 trapphus.

- **Hysesreducering**

I och med förlorat kundunderlag pga Covid 19 har våra två hyresgäster PT och BAKA fått en hysesreducering med 50% under ett kvartal. Brf Ängön har i sin tur kunnat söka bidrag hos Länsstyrelsen och fått tillbaka 25% av reduktionen.

AK

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt den 15/6 2020. I stämman deltog 35 medlemmar, varav 28 röstberättigade.

Digital extrastämma om beslut om laddplatser hölls den 20/4 2020. I extrastämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 154 medlemmar samt vid årets slut 161.

Under året har 12 (12) lägenheter överlåtits. Snittpriset per kvm för lägenheter med både drift- och kapitalkostnad är 72 216 kronor (64 403, 2019), snittpriset per kvm för lägenheter med driftkostnader är 80 034 kronor (76 069, 2019).

Styrelsens sammansättning under året har varit:

*Styrelse fr o m 2020-06-15*

Monica Andersson	ledamot, ordförande
Lena Viklund	ledamot, utsedd av HSB
Anne Bohlin Zacharoff	ledamot
Göran Jonasson	ledamot
Kerstin Karlsson	ledamot
Lisbeth Schelander	ledamot
Ingemar Sjölund	ledamot
Christel Welander	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Göran Jonasson, Lisbeth Schelander, Christel Welander och Kerstin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden och sedan pandemin har dessa hållits digitalt.

Firmatecknare har varit Monica Andersson, Anne Bohlin Zacharoff, Lisbeth Schelander och Ingemar Sjölund, två i förening.

Revisorer har varit Eva Alemyr med Anneli Samuelsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Monica Andersson, vald av stämman.

Valberedning har varit Eva Bärnheim som sammankallande och Anders Svensson som ledamot, vald av stämman.

AK

MA.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>	<b>2 018</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>
Nettoomsättning	4 214	4 013	3 990	3 989	3 925
Resultat efter finansiella poster	-1 439	-1 621	-1 736	-1 645	-1 771
Balansomslutning	271 196	272 250	274 741	276 590	278 606
Årsavgift kapital för bostäder, kr per kvm	113	136	136	142	140
Årsavgift drift för bostäder, kr per kvm	319	276	251	235	235
Fond för yttre underhåll	2 349	1 814	1 525	1 011	701
Soliditet i %	89	89	89	89	89

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	252 388 000	0	0	252 388 000
Fond för yttre underhåll	1 814 410	0	534 545	2 348 955
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>254 202 410</b>	<b>0</b>	<b>534 545</b>	<b>254 736 955</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 520 881	-1 621 200	-534 545	-11 676 626
Årets resultat	-1 621 200	1 621 200	-1 438 959	-1 438 959
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-11 142 081</b>	<b>0</b>	<b>-1 973 504</b>	<b>-13 115 585</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>243 060 329</b>	<b>0</b>	<b>-1 438 959</b>	<b>241 621 370</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt disposition ur med 65 455 kr.

AK

MA

## RESULTATDISPOSITION

Enligt stadgarna som antogs år 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till, eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 11 676 626
Årets resultat	<u>- 1 438 959</u>
	- 13 115 585

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 13 115 585
---------------------	--------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

AK



## HSB brf Ängön i Göteborg

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 213 756	4 012 600
Övriga rörelseintäkter	Not 2	52 251	125 743
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 266 007</b>	<b>4 138 343</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 012 430	-3 023 305
Underhållskostnader	Not 4	-65 455	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 214	-135 171
Personalkostnader	Not 6	-176 195	-172 489
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 043 641	-2 031 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 443 935</b>	<b>-5 362 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 177 928</b>	<b>-1 224 379</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 851	6 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-265 882	-403 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 031</b>	<b>-396 822</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 438 959</b>	<b>-1 621 200</b>

AK



## HSB brf Ängön i Göteborg

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 269 042 200	270 950 189
Inventarier	Not 12 3 396	6 791
	<u>269 045 596</u>	<u>270 956 980</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>269 046 096</b>	<b>270 957 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 14 531	674
Övriga fordringar	Not 15 1 809 664	1 121 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 326 179	170 231
	<u>2 150 374</u>	<u>1 292 579</u>
Summa omsättningstillgångar	<b>2 150 374</b>	<b>1 292 579</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>271 196 470</b>	<b>272 250 059</b>

AK

M.A



## HSB brf Ängön i Göteborg

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

252 388 000

252 388 000

Underhållsfond

2 348 955

1 814 410

---

254 736 955

---

254 202 410*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-11 676 626

-9 520 881

Årets resultat

-1 438 959

-1 621 200

---

-13 115 585

---

-11 142 081

Summa eget kapital

**241 621 370****243 060 329****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

28 222 160

28 117 720

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

395 560

395 560

Leverantörsskulder

361 251

68 530

Skatteskulder

6 530

9 282

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

647

91 759

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

588 952

506 879

---

1 352 940

---

1 072 011

Summa skulder

**29 575 100****29 189 731****Summa Eget kapital och skulder****271 196 470****272 250 059**

AK)

M.A



## HSB brf Ängön i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Elbilsladdarna skrivs av på 10 år.

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Differentierade avgifter

Föreningen har gett köpare att välja mellan två olika alternativ på insatsnivån Bostadsrättsinnehavaren har i alternativ 1 full andel av föreningens lån, i alternativ 2 ingen del. Vid valet av högre insats är det viktigt att föreningens kapitalkostnad fördelas på ett korrekt sätt. För varje bostadsrätt upprättas två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftkostnader och ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar. Lån med lånenummer 44799898 som togs upp 2020-09-11 avser föreningens löpande verksamhet och skall sålunda belasta alla medlemmar.

#### Balanserat resultat

Som en följd av föreningen har differentierade insatser måste kapitaldelen skiljas från övrig drift i resultaträkningen. För att undvika att bygga upp överlikviditet tar föreningen inte ut någon avgift för den del av avskrivningen som överstiger amorteringen. Detta leder till att föreningen budgeterar underskott och på sikt ökar den balanserade förlusten.

#### Underhållsfond

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

AK

KA.



## HSB brf Ängön i Göteborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter drift	2 055 780	1 783 956
Årsavgifter kapital	731 088	880 776
Hyror	733 738	751 250
Elintäkter	223 466	81 882
Vattenintäkter	189 194	235 973
Övriga intäkter	280 490	278 763
	<b>4 213 756</b>	<b>4 012 600</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>52 251</b>	<b>125 743</b>
*Varav återbetalning från advokat i samband med juridiskt ärende	0	122 463
*Varav försäkringsersättning från Moderna Försäkringar	52 251	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	585 616	559 828
Reparationer	392 644	345 865
El	382 141	437 793
Uppvärmning	464 164	434 056
Vatten	123 460	160 202
Sophämtning	146 403	120 923
Övriga avgifter	60 194	56 640
Förvaltningsarvoden	377 594	376 889
Övriga driftskostnader	480 214	531 110
	<b>3 012 430</b>	<b>3 023 305</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	10 968	0
Byggnad utvändigt	27 750	0
Markytor	26 736	0
	<b>65 455</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	78 360	78 360
Medlemsavgifter	39 900	36 900
Övriga externa kostnader	27 954	19 911
	<b>146 214</b>	<b>135 171</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	129 509	126 749
Revisorsarvode	6 475	6 440
Löner och andra ersättningar	8 695	4 119
Sociala kostnader	31 516	35 181
	<b>176 195</b>	<b>172 489</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 027 020	2 025 680
Markanläggningar	13 226	0
Inventarier	3 395	6 076
	<b>2 043 641</b>	<b>2 031 756</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	4 851	6 336
	<b>4 851</b>	<b>6 336</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	264 007	399 169
Övriga finansiella kostnader	1 875	3 989
	<b>265 882</b>	<b>403 158</b>

AK

M.A.



## HSB brf Ängön i Göteborg

<b>Noter</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>-1 438 959</b>	<b>-1 621 200</b>
	Avsättning till underhållsfond	-600 000	-289 000
	Disposition ur underhållsfond	65 455	0
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-1 973 504</u>	<u>-1 910 200</u>
	<b>Varav hänförlig till kapital</b>		
	Årsavgift kapital	731 088	880 776
	Räntekostnader	-263 189	-399 169
	Ovriga finansiella kostnader	-1 875	-3 989
	Årets amortering	<u>-395 560</u>	<u>-395 560</u>
	Overskott (+), underskott (-)	70 464	82 058
	<b>Akkumulerat överskott (+), underskott (-)</b>		
	Reglerat överskott	577 773	507 309
	<b>Varav hänförlig till andel drift</b>		
	Intäkter	3 539 770	3 257 567
	Kostnader (avskrivningar exkluderade)	-3 401 112	-3 330 966
	Avsättning till underhållsfond	<u>-600 000</u>	<u>-289 000</u>
	Overskott (+), underskott (-)	<u>-461 342</u>	<u>-362 399</u>

AK





## HSB brf Ängön i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	238 756 400	238 756 400
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 756 400	238 756 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 806 211	-10 780 531
Årets avskrivningar	-2 027 020	-2 025 680
Utgående avskrivningar	-14 833 231	-12 806 211
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>223 923 169</b>	<b>225 950 189</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	132 257	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 257	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-13 226	0
Utgående avskrivningar	-13 226	0
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>119 031</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>269 042 200</b>	<b>270 950 189</b>
Taxeringsvärde för Sannegården 63:1		
Byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
Byggnad - lokaler	4 319 000	4 319 000
	133 319 000	133 319 000
Mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Mark - lokaler	655 000	655 000
	93 655 000	93 655 000
Taxeringsvärde totalt	226 974 000	226 974 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	30 914 000	30 914 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 381	31 106
Årets investeringar	0	0
Justering av fel bokföring från tidigare år	0	-725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 381	30 381
Ingående avskrivningar	-23 590	-17 514
Årets avskrivningar	-3 395	-6 076
Utgående avskrivningar	-26 985	-23 590
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 396</b>	<b>6 791</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	14 531	674
	14 531	674
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 726 475	1 088 984
Skattekonto	13 274	32 637
Övrigt	69 915	53
	1 809 664	1 121 674

AK

M.A



## HSB brf Ängön i Göteborg

## Noter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	326 179	170 231
	<b>326 179</b>	<b>170 231</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	35318631	0,63%	2022-01-28	9 295 660	0
SE-Banken Bolån	35953000	0,68%	2024-10-28	10 811 970	0
SE-Banken Bolån	44799898	0,54%	2023-09-28	500 000	0
Stadshypotek	395446	1,52%	2022-12-30	8 010 090	395 560
				28 617 720	395 560

Nästa års amortering beräknas uppgå till 395 560  
 Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 0  
 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 395 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 222 160**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 639 920

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	647	16 759
Övriga kortfristiga skulder	0	75 000
	<b>647</b>	<b>91 759</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	23 695	25 754
Övriga upplupna kostnader	189 391	164 318
Förutbetalda hyror och avgifter	375 866	316 807
	<b>588 952</b>	<b>506 879</b>

Göteborg 12, 4 2021

Anne Bohlin Zacharoff

Christel Welander

Göran Jonasson

Ingemar Sjölund

Kerstin Karlsson

Lena Viklund

Lisbeth Schelander

Monica Andersson

Vår revisionsberättelse har 21-4-13 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Alemyr  
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängön i Göteborg, org.nr. 769617-8693

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängön i Göteborg för år 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 revisionsred i Sverige. Revisoremans 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 revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

AK

## 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 Ångön i Göteborg för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 13/4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Eva Alemyr

Av föreningen vald revisor