



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 245 kr/kvm	 Investeringsbehov 261 kr/kvm	 Skuldsättning 3 787 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 168 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 889 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Ängön i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
245 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vi har ökat vårt sparande från 124 kr/kvm till 245 kr/kvm men vi har som mål att spara mer.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
261 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Vi har sedan föreningens start en underhållsplan som sträcker sig löpande 50 år framåt. Underhållsplanen uppdateras årligen och vi har därmed god kontroll på alla större investeringar som behöver genomföras. Vi har ett beräknat investeringsbehov på 261 kr/kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 787 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vår skuldsättning är fortsatt låg. Det finns därmed handlingsutrymme för framtida investeringar och motståndskraft för kostnadsändringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Vi förhandlar våra räntor med flera banker för att få bästa möjliga ränta för vår förening. Lånens bindingstid och förfallodatum skiljer sig åt för att minimera riskerna.

NYCKELTAL



Energikostnad
168 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en relativt låg energikostnad, dock ser vi att vattenkostnad och värmekostnaden har sjunkit sedan föregående år med 6 kr/kvm

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Vi äger vår tomt och har därmed ingen tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
889 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften behöver höjas årligen för att öka sparandet och kunna avsätta medel för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ängön i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769617-8693 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 63:1	2007-11-23	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	744
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 455
Totalt 106 objekt		7 199

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 17 st 1.5 rok, 21 st 2 rok, 48 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:10	Samfällighet	716444-8453	9375 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler
Göteborg Sannegården S:24	Samfällighet	717910-7409	13,50	Parkeringsgarage
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anne Bohlin Zacharoff	Ordförande
Björn Gårdbäck	Ledamot
Lena Wiklund	Ledamot
Stefan Lennart Lundin	Ledamot
Johanna Petersson	Ledamot
Andreas Przemus	Ledamot
Erik Hector	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anne Bohlin Zacharoff.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Björn Gårdbäck, Anne Bohlin Zacharoff, Andreas Przemus och Erik Hector.

Revisorer har varit: Eva Alemyr med Per-Arne Borg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Ramström (sammankallande) och Mattias Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2025-01-01 förändrades årsavgiften för drift med 15% och årsavgiften för kapital med 20%.

Från och med 2026-01-01 förändrades årsavgiften för drift med 10% och årsavgiften för kapital med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-16.

Fasaderna har fogats om och det återstår några saker att rätta till, men vi hoppas nu på en tät fasad. Vi har en garantitid på fem år och den beräknade livslängden är 20 år.

Åtgärderna runt poolområdet för att få bort läckaget i garagetaket är påbörjat. Vi kommer att ha två besiktningstillfällen, en på våren och en på hösten för att säkerställa att allt läckage är åtgärdat.

Vi har bytt tvättmaskiner och torktumlare och istället för att köpa, beslutade styrelsen att leasa dessa maskiner.

Brandsäkerheten i våra gemensamma utrymmen kontrolleras varje månad och kvartal med protokollförda kontrollpunkter.

Vi har en ny hyresgäst, Erik Olsson fastighetsbyrå.

Vi bytte leverantör av teknisk förvaltning till Riksbyggen.

Styrelsen tog ett lån på 500 000 kronor för att undvika en likviditetskris när bidraget från Naturvårdsverket dröjde. Styrelsen har, när likviditeten förbättrades, amorterat av ett annat lån på 500 000 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte till ledbelysning i samtliga trapphus
2022	Solpaneler, ny isolering på rörledningar
2022	Tvätt av betongytor från algbeläggning
2022	Fasadtvätt, utfällningar på tegel
2022	Rengöring värmepump och solpanel
2022	Årlig kontroll och kalibrering av larmanläggning
2022	Rökluckor, byte
2023	Porttelefoni: Byte från 3G till 4 G
2023	Fjärrvärmestyrning: nya styrenheter
2023	Glassand utbytt i poolens reningsverk
2023	Spolning av stammar
2023	Rensning av ventilationskanaler i alla lägenheter och lokaler
2023	Uppmärkning ventilationskanaler och ventiler
2023	Byte av avläsningsdon för el och vatten
2023	Årlig kontroll och kalibrering av larmanläggning
2024	Obligatorisk OVK
2024	Nya switchar, nya routrar och nya tv-boxar
2024	Nya fasadfogar i hela fastigheten
2024	Oberoende utredning av fasadläckage och gårdsbjälklagsläckage
2024	Årlig kontroll och kalibrering av larmanläggning
2024	Nya styrkort för porttelefon/dörrar
2024	Antal laddstolpar utökat till totalt 20 st i Monsungatans garage
2025	Nya tvättmaskiner och ny torktumlare
2025	Kontroll och kalibrering larmanläggning

Styrelsen beslutade att flytta fram byte av tvättmaskiner och torktumlare från 2028 till 2025 eftersom föreningen har haft återkommande reparationer på de nuvarande maskinerna.

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och åtgärder kan flyttas.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte växelriktare solcellsanläggning
2026	Betonggolv, dammbindning
2027	OVK-besiktning
2027	Byte av hisslinor
2027	Underhåll belysning
2027	Underhåll av larmanläggning
2028	Byte av trätrall
2028	Underhåll av larmanläggning
2028	Byte av bastuaggregat
2028	Målning av fasadstegar, stålfönster och ståldörrar
2028	Brandsäkerhetsbesiktning
2028	Byte takluckor
2029	Spolning av spolningsstammar
2030	Byte pump pool
2030	Rensning ventilationskanaler, injustering ventilation
2030	OVK-besiktning
2030	Värmeväxlare till poolen
2031	Renovering hydraulpump vid poolöverdrag
2031	Byte städrobot
2032	Byte styrkort porttelefon
2032	Spolning av spolningsstammar

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	245	124	22	104	63
Skuldsättning, kr/kvm	3 787	3 768	3 740	3 782	3 920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 224	4 203	4 172	4 218	4 372
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	8
Energikostnad, kr/kvm	168	174	158	149	161
Årsavgifter, kr/kvm	889	780	653	485	450
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	83	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	949	887	709	650	612
Nettoomsättning, tkr	6 749	6 067	5 099	4 672	4 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	-367	-1 789	-2 739	-1 561	-1 807
Soliditet, %	89	89	89	89	89

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika. **Då föreningen tillämpar differentierade avgifter skall räntekänsligheten ses som ett mått främst för de medlemmar som har avgift både för drift och kapital. Ifall räntekänsligheten endast räknas på avgift för kapital blir siffran för år 2025: 24%. För 2024 var samma siffra 29%.**

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift ingår även IMD el, IMD vatten och informationsöverföring.

Föreningen tillämpar differentierade avgifter. Avgift per kvadratmeter vid separation av avgiftstyp uppgår till följande (I nedan uppställning inkluderas inte årsavgifter för IMD och informationsöverföring):

	2025	2024	2023	2022	2021
Avgift drift	610	531	432	385	351
Avgift kapital	177	147	119	100	100

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora årliga avskrivningar enligt bestämd avskrivningsplan.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 351 359 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 245 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgift drift med 10% och årsavgift kapital med 3% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	248 883 000	0	0	248 883 000
Upplåtelseavgifter, kr	3 505 000	0	0	3 505 000
Underhållsfond, kr	2 995 930	0	919 864	3 915 794
S:a bundet eget kapital, kr	255 383 930	0	919 864	256 303 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 869 740	-1 788 649	-869 959	-22 528 347
Årets resultat, kr	-1 788 649	1 788 649	-367 452	-367 452
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-21 658 389	0	-1 237 411	-22 895 799
S:a eget kapital, kr	233 725 541	0	-317 547	233 407 995

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 136 kr

* Under året har omsättningsbaserad schablonmoms rättats och återvunnits till ett värde av 49 905 kronor. Det här värdet skall placeras direkt under föreningens balanserade resultat.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-21 658 388
Årets resultat, kr	-367 452
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 136
Återvunnet kapital vid rättning av schablonmoms för åren 2019 & 2025	49 905
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 895 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-22 895 799
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 748 602	6 067 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 769	315 040
Summa Rörelseintäkter		6 833 371	6 382 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 948 955	-5 195 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 544	-222 581
Personalkostnader	Not 6	-209 451	-207 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 047 575	-2 025 698
Summa Rörelsekostnader		-6 460 525	-7 651 060
Rörelseresultat		372 845	-1 268 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	848	1 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-741 146	-521 812
Summa Finansiella poster		-740 297	-520 073
Resultat efter finansiella poster		-367 452	-1 788 649
Resultat före skatt		-367 452	-1 788 649
Årets resultat		-367 452	-1 788 649



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	259 162 447	260 983 176
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	16 150	24 225
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	410 169
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		259 178 597	261 417 570
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		259 179 097	261 418 070

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 354	3 818
Aktuell skattefordran		114 050	746
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 331 363	583 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	432 869	263 950
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 886 636	852 416
Summa Omsättningstillgångar		2 886 636	852 416
Summa Tillgångar		262 065 733	262 270 486



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	252 388 000	252 388 000
Fond för yttre underhåll	3 915 794	2 995 930
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	256 303 794	255 383 930

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-22 528 348	-19 869 740
Årets resultat	-367 452	-1 788 649
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-22 895 799	-21 658 389

Summa Eget kapital	233 407 995	233 725 542
---------------------------	--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	500 000	11 911 970
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		500 000	11 911 970

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 765 210	15 215 740
Leverantörsskulder		467 706	533 491
Skatteskulder		6 704	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 497	15 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	906 622	867 945
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		28 157 738	16 632 974

Summa Skulder		28 657 738	28 544 944
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		262 065 733	262 270 486
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	372 845	-1 268 576
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 047 575	2 025 698
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 047 575	2 025 698
Erhållen ränta	848	1 739
Erlagd ränta	-751 793	-529 697
Övriga poster	49 905	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 719 381	229 164
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-304 058	173 439
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 058	-476 360
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-318 116	-302 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 401 264	-73 758
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	191 398	-380 469
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	191 398	-380 469
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	137 500	200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	137 500	200 000
Årets kassaflöde	1 730 162	-254 227
Likvida medel vid årets början	567 984	822 210
Likvida medel vid årets slut	2 298 146	567 984



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på laddare för elbil:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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. Lånet med lånenummer: 44799898 som togs upp 2020-09-11 avser föreningens löpande verksamhet och skall sålunda belasta alla medlemmar. Detsamma gäller för lånet med lånenummer 923095 som togs upp 2024-01-25, samt för lånet med lånenummer 49194447 som togs upp 2025-02-03.

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.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 080 152	4 376 292
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	380 078	382 699
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	276 864	276 864
	Hyror lokaler	386 822	392 660
	Hyror garage och parkeringsplatser	482 475	485 360
	Hyror övrigt	45 650	18 400
	Övriga primära intäkter	159 449	142 054
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 811 490	6 074 329
	Hysesbortfall	-62 888	-6 885
	<i>Summa</i>	-62 888	-6 885
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 748 602	6 067 444

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad fördelas enligt följande: årsavgifter bostäder kapital 1 139 436 kr och årsavgifter bostäder 3 940 716 kr.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	72 799	173 580
	Övriga sekundära intäkter	11 970	141 460
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	84 769	315 040

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 598 039	-1 504 321
	Snö och halk-bekämpning	-22 667	-55 288
	Reparationer	-408 532	-1 129 534
	Planerat underhåll	-80 136	-652 842
	El	-468 524	-467 309
	Uppvärmning	-512 929	-601 160
	Vatten	-225 585	-187 331
	Sophämtning	-198 152	-154 594
	Fastighetsförsäkring	-79 129	-71 647
	Kabel-TV och bredband	-257 853	-276 312
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 410	-89 960
	Övriga driftkostnader	0	-5 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 948 955	-5 195 568
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-972	0
	Administrationskostnader	-30 962	-21 698
	Extern revision	-15 917	-15 625
	Konsultkostnader	-134 192	-117 347
	Medlemsavgifter	-39 900	-39 900
	Föreningsverksamhet	-8 750	0
	Övriga förvaltningskostnader	-23 850	-28 011
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-254 544	-222 581
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-156 066	-150 185
	Revisionsarvode	-7 803	-7 509
	Övriga arvoden	-3 902	-7 510
	Sociala avgifter	-41 680	-42 009
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-209 451	-207 213

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 998 874	-1 998 874
Avskrivning på markanläggning	-40 626	-18 749
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 075	-8 075
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 047 575	-2 025 698

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter skattekonto	314	1 109
Övriga ränteintäkter och liknande poster	534	630
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	848	1 739

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-738 921	-521 076
Övriga räntekostnader	-2 225	-736
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-741 146	-521 812

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	238 949 067	238 949 067
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	Årets investeringar	218 771	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	284 167 838	283 949 067
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 965 891	-20 948 268
	Årets avskrivningar	-2 039 500	-2 017 623
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 005 391	-22 965 891
	<i>Utgående redovisat värde</i>	259 162 447	260 983 176
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	157 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	4 950 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	566 000	536 000
	<i>Summa</i>	222 366 000	242 486 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 414 000	31 414 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 414 000	31 414 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	70 756	70 756
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 756	70 756
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 531	-38 456
	Årets avskrivningar	-8 075	-8 075
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 606	-46 531
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 150	24 225

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	410 169	29 700
Årets investeringar	0	380 469
Omklassificering till byggnad	-410 169	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	410 169

Pågående nyanläggningar består till fullo av investering av laddstolpar som aktiverades som en investering under år 2025.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 298 146	567 984
Övriga fordringar	33 217	15 918
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 331 363	583 902

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 869	263 950
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	432 869	263 950

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,38%	2026-01-28	9 295 660	0
SE-Banken Bolån	2,56%	2026-10-28	10 811 970	0
SE-Banken Bolån	2,65%	2027-09-28	500 000	0
SE-Banken Bolån	2,38%	2026-02-28	500 000	0
Stadshypotek	2,45%	2026-01-02	5 557 580	350 000
Stadshypotek	3,74%	2026-01-30	600 000	0
			27 265 210	350 000

Långfristig del	500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	26 765 210
Kortfristig del	26 765 210
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	10 250	0
Momsskuld	0	12 467
Övriga kortfristiga skulder	1 247	3 331
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 497	15 798

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	659 779	513 811
Upplupna räntekostnader	59 365	70 012
Övriga upplupna kostnader	187 478	284 122
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	906 622	867 945

Not 18 Avstämning differentierade andelstal**Årets resultat**

Varav hänförligt till andel kapital	2025	2024
IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	48 753	-21 915
Årsavgift kapital	1 139 436	949 536
Räntekostnad	-689 176	-478 468
Amortering	-362 500	-400 000
Övrig finansiell kostnad	-400	-400
UB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	136 113	48 753

Styrelsen avser göra en extra amortering på 135 000 kronor för kapitaldelen.

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängön i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ångön i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Alemyr
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ångön i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anne Zacharoff

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:47:42



Stefan Lennart Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:26:39



Andreas Przemus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:36:58



Johanna Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 15:29:21



Lena Viklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:30:29



Björn Gårdbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:34:25



Erik Hector

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:19:54



Eva Alemyr

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:19:59



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:30:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ångön i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Alemyr

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:22:30



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:29:52



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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