



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Änggården

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Änggården i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8907 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Änggården 12:67	1938-12-31	1939
Änggården 12:68	1938-12-31	1939
Änggården 6:41	1938-12-31	1939
Änggården 6:62	1938-12-31	1939

#### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 612
41	p-platser	0
11	förråd	44
<b>Totalt 124 objekt</b>		<b>4 656</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sanna Svärd	Ordförande	2025-04-22
Ann Linder	Ledamot	2025-04-22
Claudia Ottosson	Ledamot	2023-07-04
Malin Johansson	Ledamot	2022-04-26
Marja Hjelmsten	Ledamot	2025-04-22
Rikard Daun	HSB-Ledamot	2021-10-14
Helena Larsson	Ledamot	2025-04-22
Alvaro Susena Schettini	Suppleant	2025-04-22
Mathias Graner	Suppleant	2024-04-29
Emma Norén	Suppleant	2025-04-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Johansson, Helena Larsson, Sanna Bergman Svärd, Emma Norén och Mathias Graner.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Johansson, Marja Hjelmsten och Sanna Bergman Svärd.

Revisorer har varit: Kristin Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Brattberg (sammanställande) och Susanne Wilhelmsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-04.

Under året har dörrar till gemensamma utrymmen invändigt i föreningens källarkorridorer målats om samt försetts med nya skyltar. Även viss putslagning och bättringsmålning har skett i gemensamma källarkorridorer. Tvättmaskiner och torktumlare samt Pionens flaggstång har reparerats.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
1989	Totalrenovering. Stambyte samt byte av samtliga fönster och elstammar.
2008	OVK-besiktning.
2008	Målning skärmtak Dahlians gårdssida.
2008	Flytt av soprum Dahlian.
2008	Tillskapande av trädgårdsrum Dahlian.
2010	Fasadmålning Pionen samt Annexen.
2011	Fasadmålning Dahlian.
2011	Ombyggnad av mangelrum till cykelrum Pionen.
2012	Renovering av ett gästrum.
2013	Renovering av hobbyrum och soprum Pionen.
2013	Renovering av en källargång Dahlian.
2014	OVK-besiktning.
2014	Underhåll El- & VVS-anläggning.
2014	Nytt staket Pionen.
2014	Renovering av en källargång Dahlian.
2015	Byte av 3 takfläktar Pionen.
2015	Renovering av soprum Dahlian.
2016	Byte av stamventiler, radiatorventiler med tillhörande termostater samt två expansionskärl.
2016	Renovering av källargång Pionen.
2016	Renovering gästrum.
2016	Slamsugning av dagvattenbrunnar samt spolning av utloppsledningar.
2017	Underhållsspolning av fastigheternas avlopps nät samt filmning av servisledningar i mark till kommunens avlopp i gata.
2017	Byggnation av komposter.
2017	Byggnation av gemensam uteplats Dahlian.
2017	Renovering av torkrum Dahlian.
2019	Målning av fasad, balkonger och trappor.
2019	Byte av takpapp och virke på balkonger.
2021	OVK-besiktning, rensning av vent-kanaler.
2021	Elbesiktning gemensamma utrymmen.
2021	Målning balkonger.
2022	Slamsugning av dagvattenbrunnar.
2024	OVK-besiktning, komplettering.
2025	Renovering av källargångar Dahlian och Pionen.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte cirkulationspumpar vatten
2026	Byte cirkulationspump värme Dahlian
2026	Målning skärmtak över entréer
2026	Underhållsspolning avloppsstammar
2026	Slamsugning dagvattenbrunnar
2026	Byte tvättmaskiner Pionen
2026	Byte viss exteriörbelysning
2027	OVK- besiktning
2027	Lagning betongtrappor samt stödmurar
2027	Renovering ytskikt gemensamma utrymmen
2027	Byte torkrumsutrustning samt torktumlare
2027	Byte tvättmaskiner Dahlian och Pionen
2027	Beskärning träd
2028	Dränering
2028	Omläggning asfalt
2028	Justering kantstöd
2028	Linjemarkering parkeringsplatser
2029	Målning fasad
2029	Byte takfläktar Dahlian
2029	Energideklaration
2030	Rekonditionering takpapp
2030	Byte cirkulationspump värme Pionen
2030	Byte låscylindrar
2030	Renovering ytskikt gemensamma utrymmen
2030	Byte viss exteriörbelysning
2030	Beskärning träd
2030	Byte tvättmaskin Dahlian

Sedan 2021 har föreningen på inrådan av anlitate experter placerat dubbar i föreningens byggnader för att mäta om och hur fastigheterna eventuellt rör sig. Varje höst läses resultaten av och skickas till experter för analys. Mätningen av rörelser i föreningens fastigheter har under verksamhetsåret fortlöpt och årets resultat analyserats av extern part. Årets resultat visar fortsatt på rörelser i byggnaderna, detta år något större än vid tidigare avläsningar. Arbeta med att utreda åtgärder för att stävja rörelserna såsom en grundförstärkning pågår sedan tidigare. En grupp bestående av föreningsmedlemmar samt en representant från styrelsen har under året tillsatts specifikt för detta. Gruppen har under året arbetat vidare med att ta fram underlag och förutsättningar för hur en grundförstärkning skulle kunna genomföras. Offerter på projektering av en grundförstärkning av föreningens fastigheter kommer att tas in i närtid för att få en bild av omfattningen av ett sådant arbete samt i förlängningen kunna få en tydligare bild av en sådan underhållsåtgärd som helhet. Inga beslut om ytterligare åtgärder är i dagsläget fattade och arbetet löper vidare in i kommande verksamhetsår. Med anledning av ovanstående bör tidpunkt för den dränering som sedan tidigare finns med i föreningens underhållsplan inom de närmsta åren ses över framåt. Detta då en dränering kan inverka negativt på rörelser i byggnaderna och innebär viss åverkan i våra trädgårdsmiljöer. En dränering utförs därför optimalt i samband med åtgärd för att stabilisera byggnaderna.

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 15 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	424	386	352	264	262
Skuldsättning, kr/kvm	4 613	4 717	4 868	4 973	5 078
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 657	4 762	4 868	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	239	229	208	210	194
Årsavgifter, kr/kvm	989	933	885	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	972	926	849	775
Nettoomsättning, tkr	4 897	4 495	4 231	3 915	3 574
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 583	1 358	1 233	836	674
Soliditet, %	30	26	22	19	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	119 652	0	0	119 652
Upplåtelseavgifter, kr	1 334 453	0	0	1 334 453
Underhållsfond, kr	3 539 932	0	726 548	4 266 480
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 994 037</b>	<b>0</b>	<b>726 548</b>	<b>5 720 585</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 698 783	1 357 501	-726 548	2 329 736
Årets resultat, kr	1 357 501	-1 357 501	1 582 583	1 582 583
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 056 284</b>	<b>0</b>	<b>856 035</b>	<b>3 912 319</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 050 321</b>	<b>0</b>	<b>1 582 583</b>	<b>9 632 904</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 780 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 452 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 056 284
Årets resultat, kr	1 582 583
Reservation till underhållsfond, kr	-780 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 452
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 912 319</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 912 319</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 896 970	4 495 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	32 075
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 896 970</b>	<b>4 527 369</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 434 027	-2 319 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 293	-178 760
Personalkostnader	Not 6	-188 671	-166 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-339 914	-381 842
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 092 906</b>	<b>-3 046 343</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 804 064</b>	<b>1 481 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	81 282	118 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-302 763	-241 728
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-221 481</b>	<b>-123 525</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 582 583</b>	<b>1 357 501</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 582 583</b>	<b>1 357 501</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 582 583</b>	<b>1 357 501</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	23 923 284	24 255 326
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	31 488	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>23 954 772</b>	<b>24 255 326</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**23 955 272**      **24 255 826**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7	7
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 287 676	2 574 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	209 912	6 787
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 497 595</b>	<b>2 580 847</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 400 000	800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>5 400 000</b>	<b>800 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		182 337	3 232 506
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>182 337</b>	<b>3 232 506</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**8 079 931**      **6 613 353**

### Summa Tillgångar

**32 035 203**      **30 869 179**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 454 105	1 454 105
Fond för yttre underhåll	4 266 480	3 539 932
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 720 585</b>	<b>4 994 037</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 329 736	1 698 783
Årets resultat	1 582 583	1 357 501
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 912 319</b>	<b>3 056 284</b>

<b>Summa Eget kapital</b>	<b>9 632 904</b>	<b>8 050 321</b>
---------------------------	------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 890 020	13 255 369
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>14 890 020</b>	<b>13 255 369</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 587 849	8 708 216
Leverantörsskulder		219 958	0
Skatteskulder		27 303	24 527
Övriga kortfristiga skulder		23 830	13 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	653 339	817 678
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 512 279</b>	<b>9 563 489</b>

<b>Summa Skulder</b>		<b>22 402 299</b>	<b>22 818 858</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>32 035 203</b>	<b>30 869 179</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 804 064	1 481 026
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	339 914	381 842
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>339 914</b>	<b>381 842</b>
Erhållen ränta	29 189	115 720
Erlagd ränta	-277 570	-242 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 895 597</b>	<b>1 736 153</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-151 889	152 168
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	43 964	-22 054
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-107 925</b>	<b>130 114</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 787 672</b>	<b>1 866 268</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-39 360	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-39 360</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-485 716	-485 716
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-485 716</b>	<b>-485 716</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 262 596</b>	<b>1 380 552</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 528 873</b>	<b>5 148 321</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 791 469</b>	<b>6 528 873</b>

**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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**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	10 332 404 kr
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	4 562 496	4 304 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 250	123 250
	Hyror förbrukningsbaserad	43 406	36 327
	Hyror övrigt	61 440	0
	Övriga primära intäkter	87 578	44 277
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 904 170</b>	<b>4 507 894</b>
	Hysesbortfall	-7 200	-12 600
	<i>Summa</i>	<b>-7 200</b>	<b>-12 600</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 896 970</b>	<b>4 495 294</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	32 075
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>32 075</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-458 302	-431 742
	Snö och halk-bekämpning	-8 326	-31 904
	Reparationer	-178 415	-148 152
	Planerat underhåll	-53 452	-57 730
	El	-173 977	-155 960
	Uppvärmning	-618 415	-638 531
	Vatten	-320 079	-272 981
	Sophämtning	-93 537	-82 834
	Fastighetsförsäkring	-38 992	-25 995
	Kabel-TV och bredband	-182 704	-182 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-307 828	-291 050
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 434 027</b>	<b>-2 319 564</b>

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	-9 916	0
	Administrationskostnader	-28 970	-11 154
	Extern revision	-13 875	-16 000
	Konsultkostnader	-26 674	-68 784
	Medlemsavgifter	-30 600	-30 600
	Föreningsverksamhet	-14 409	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 848	-52 221
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-130 293</b>	<b>-178 760</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 000	-103 900
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-14 500	-19 000
	Sociala avgifter	-43 171	-38 277
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-188 671</b>	<b>-166 177</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-343 411	-343 411
	Avskrivning på markanläggning	11 369	-38 431
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 872	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-339 914</b>	<b>-381 842</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	28 595	24 087
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	52 687	94 116
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>81 282</b>	<b>118 203</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-299 461	-239 594
	Övriga räntekostnader	-3 302	-2 134
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-302 763</b>	<b>-241 728</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 688 000	34 688 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	147 000	147 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	451 965	451 965
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>35 286 965</b>	<b>35 286 965</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 031 639	-10 649 797
	Årets avskrivningar	-332 042	-381 842
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 363 681</b>	<b>-11 031 639</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>23 923 284</b>	<b>24 255 326</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 264 000	57 264 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 827 000	85 827 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>142 091 000</b>	<b>143 091 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 699 000	52 699 000
	Varav i eget förvar	-11 923 000	-11 923 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>40 776 000</b>	<b>40 776 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	109 638	109 638
	Årets investeringar	39 360	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 998</b>	<b>109 638</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-109 638	-109 638
	Årets avskrivningar	-7 872	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-117 510</b>	<b>-109 638</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>31 488</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 209 132	2 496 366
	Övriga fordringar	78 543	77 686
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 287 676</b>	<b>2 574 053</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	54 576	2 483
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 336	4 304
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>209 912</b>	<b>6 787</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 300 000	800 000
	Övriga kortfristiga placeringar	4 100 000	0
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>5 400 000</b>	<b>800 000</b>

**Not 16 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>
Stadshypotek	0,68%	2026-01-30	6 327 849	225 716
Stadshypotek	1,65%	2030-01-30	6 927 520	150 000
Stadshypotek	2,8%	2029-07-30	8 222 500	110 000
			<b>21 477 869</b>	<b>485 716</b>

Långfristig del	14 890 020
Nästa års amortering av långfristig skuld	260 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 327 849
Kortfristig del	6 587 849
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	485 716
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 942 864
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,80%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	417 126	398 413
Upplupna räntekostnader	61 008	35 815
Övriga upplupna kostnader	175 205	383 450
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>653 339</b>	<b>817 678</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-16.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Änggården i Göteborg, org.nr. 757200-8907

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Sanna Svärd**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 15:34:20



**Rikard Daun**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 19:16:26



**Malin Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 15:50:29



**Ann Linder**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 16:16:57



**Helena Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 17:13:33



**Claudia Ottosson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 15:55:07



**Marja Hjelmsten**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 17:14:23



**Kristin Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 19:49:00



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 13:42:29



## Revisionsberättelse 2025

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

**Kristin Karlsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 19:45:27



**Laila Pedersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 13:41:56



# Verksamhetsberättelse 2025 HSB Brf Änggården

## Ekonomi

Under verksamhetsåret höjdes avgifterna med 6%. De uppgick då i genomsnitt till 989 kr/kvm. Avseende avgifterna har beslut tagits om att för 2026 höja dessa med 3%, vilket ger ett nytt genomsnitt på 1019 kr/kvm. Det är främst ökade driftskostnader som ligger bakom kommande års höjning. Även räntekostnaderna för föreningens lån har ökat. Ett av föreningens lån har under verksamhetsåret bundits om till en fyraårig löptid med en ränta på 2,8%.

I övrigt har styrelsen fortsatt verka för att stärka föreningens ekonomi genom förbättrad kostnadsgenomlysning och ett högre fokus på föreningens intäkter. Styrelsen har även haft fokus på att gemensamt med alla föreningens medlemmar minska föreningens kostnader genom att spara på vatten- och värmeförbrukning samt ytterligare förbättra sopsorteringen. Allt med målet att skapa en stabil ekonomisk grund att stå på inför möjliga framtida investeringar.

Investeringen i fler uthyrbara förråd i Dahlians källare som genomfördes 2024 har under verksamhetsåret betalat sig genom en hyresintäkt på kring 60 000 kr, en intäkt som framåt kommer att komma föreningen till del årligen.

## Underhåll och reparationer av fastigheter

Föreningens fastighetsförvaltare Max Area har under året utfört renoveringsarbeten av ytskikt i våra gemensamma källarutrymmen: kakelplattor och puts har lagats, bättringsmålning är utförd och flertalet dörrar har fått ny färg och nya skyltar. Ytterligare renoveringar av ytskikt invändigt i föreningens källare kommer att genomföras inom kort.

Utvändigt har mindre putslagningar gjorts i Pionens sockel. Färg har också köpts in och bostadsrättsinnehavare har fått möjlighet att måla sina utvändiga trappräcken där behov funnits.

Föreningens underhållsplan har setts över och legat till grund för planering av underhållsarbeten framåt. Under året har tvättmaskiner och torktumlare i både Dahlian och Pionen reparerats.

Sedan 2021 har föreningen på inrådan av anlitate experter placerat dubbar i föreningens byggnader för att mäta om och hur fastigheterna eventuellt rör sig. Varje höst läses resultaten av och skickas till experter för analys.

Mätningen av rörelser i föreningens fastigheter har under verksamhetsåret fortlöpt och årets resultat analyserats av extern part. Årets resultat visar fortsatt på rörelser i byggnaderna, detta år något större än vid tidigare avläsningar. Arbeta med att utreda

åtgärder för att stävja rörelserna såsom en grundförstärkning pågår sedan tidigare. En grupp bestående av föreningsmedlemmar samt en representant från styrelsen har under året tillsatts specifikt för detta. Gruppen har under året arbetat vidare med att ta fram underlag och förutsättningar för hur en grundförstärkning skulle kunna genomföras. Offerter på projektering av en grundförstärkning av föreningens fastigheter kommer att tas in i närtid för att få en bild av omfattningen av ett sådant arbete samt i förlängningen kunna få en tydligare bild av en sådan underhållsåtgärd som helhet. Inga beslut om ytterligare åtgärder är i dagsläget fattade och arbetet löper vidare in i kommande verksamhetsår.

Med anledning av ovanstående bör tidpunkt för den dränering som sedan tidigare finns med i föreningens underhållsplan inom de närmsta åren ses över framåt. Detta då en dränering kan inverka negativt på rörelser i byggnaderna och innebär viss åverkan i våra trädgårdsmiljöer. En dränering utförs därför optimalt i samband med åtgärd för att stabilisera byggnaderna.

### **Trädgårdar och utomhusmiljöer**

Under året har föreningen genomfört fyra trädgårdsdagar, två i Dahlian och två i Pionen, detta under ledning av föreningens två trädgårdsgrupper.

Föreningens fruktträd har under året beskurits fackmannamässigt och flaggstången i Pionen har renoverats. Via trädgårdsgruppen i Pionen har också nya utemöbler till denna sida av föreningen köpts in.

Under våren tillhandahöll föreningen en container för att underlätta för föreningens medlemmar att göra sig av med skrymmande avfall.

### **Information till medlemmar**

Styrelsen har under året arbetat aktivt med information till föreningens medlemmar. Dels har månadsbrev med relevant information från styrelsen och för årstiden skickats ut kontinuerligt. Dels har informationen på föreningens hemsida uppdaterats med viktig information samt förtydligats. Styrelsen har också genomfört en gemensam adventsfika dit samtliga medlemmar bjudits in för att stärka kontakten mellan medlemmar och styrelse och även sammanhållningen i föreningen i stort.

### **Systematiskt brandskyddsarbete**

För föreningens systematiska brandskyddsarbete har avtal ingåtts med Anticimex som varit på plats för en inledande brandskyddsinspektion samt inventering och komplettering av brandskyddsutrustning i föreningens gemensamma utrymmen.

Ett arbete med översyn av status på utrymningsvägar från föreningens gemensamma utrymmen är påbörjat och fortgår under 2026.

## **Mål och visioner**

Föreningens styrelse har som främsta uppgift att genom en planerad, god ekonomi skapa förutsättningar för fortlöpande underhåll, reparationer och förbättringar. Detta i syfte att värna om fastigheternas goda bestånd, värde och ett långsiktigt tryggt boende. God grannsämja och goda kommunikationer mellan medlemmar och styrelse är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fullgöra sitt uppdrag på bästa sätt. Föreningen har en hemsida som uppdateras fortlöpande. Genom denna får medlemmarna regelbunden information om styrelsearbetet. Behovet av utbildning av styrelsens ledamöter i styrelsearbete skall givetvis tillgodoses. Styrelsen har också ambitionen att stärka gemenskapen inom föreningen genom regelbundna diskussions- och trivselträffar, trädgårdsdagar mm.

## **Det goda boendet**

HSB Brf Änggården har som mål att erbjuda sina medlemmar det goda boendet i alla uttryckets bemärkelser. Visionen inbegriper att erbjuda medlemmarna bra och hållbara bostäder med tillhörande gemensamma utrymmen och tillgång till gemenskap och gröna värden. Föreningen har goda förutsättningar för detta i de fastigheter omfattande båda byggnader och trädgårdar som föreningen innehar. Förvaltningen av dessa utgår alltid ifrån medlemmarnas perspektiv både på kort och lång sikt med det goda boendet som utgångspunkt. Perspektiven innefattar såväl sociala som ekologiska och ekonomiska aspekter.

Det goda boendet handlar om att vi tillsammans skapar en gemensam, trivsam boendemiljö. Närheten till Änggårdsbergen, Slottsskogen och Botaniska Trädgården bidrar till vårt goda boende. Att bo i bostadsrätt innebär både rättigheter och skyldigheter. Rättighet att med motioner till den årliga stämman och kontakter med styrelsens ledamöter påverka styrelsearbetet. Skyldighet att respektera varandra, vårda fastigheterna med dess grönytor, hålla rent och snyggt samt efterleva föreningens stadgar och styrelsens förslag och uppmaningar. Föreningen har två gästrum med pentry och duschrum i Dahlians källare för uthyrning till släkt och vänner. Ett litet gym i Dahlian finns att tillgå för alla medlemmar liksom hobbyrum både i Pionen och Dahlian. Även ett litet trivselrum för medlemsaktiviteter finns i Dahlian.

# 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.