



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Ängsgård i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Ängsgård i Halmstad

Org nr 749200-4127

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2024-01-01--2024-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Föreningens fastigheter Vattumannen 1, 2 och 3 i Halmstad bebyggdes åren 1972–1974 och innehas med äganderätt. På fastigheterna finns 3 st bostadshus med 162 bostadsrättslägenheter. Adress: Vasängsvägen 2–324.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	20 st	2 rok	1 370,0 m <sup>2</sup>
	77 st	3 rok	6 603,0 m <sup>2</sup>
	65 st	4 rok	5 948,0 m <sup>2</sup>
	162 st		13 921,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	1 st		10,0 m <sup>2</sup>
Garage	60 st		
Totalt	223 st		13 931,0 m <sup>2</sup>

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Löpande omläggning av tak
- Byte av fönster och entrédörrar (2017)
- Förbättrat markytor
- Installerat Telia trippel
- Bytt altan- och förrådsdörrar (2017)
- Bytt varmvattenberedare
- Byte av carportar (2021)
- Målning av träfasad och sopskåp vid lägenhetsförråd
- Bytt dörrar till cykelförrådet (2022)
- Uppdaterat låssystem till cykelförråd och tvättstugor (2023)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har föreningen reparerat tegelfasad och fortsatt arbetet med att putsa murar i atriumgård, samt markarbeten nedersta gård efter sättningar.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

- Byten av takbeläggning och ventilationshuvor
- Översyn och reparation sättningar gårdar
- Fortsatt arbete med fasad och murar
- Fortsatt diskussion med HEM om solceller och laddstolpar

Kring installering av solceller sker planeringsarbete med att lösa frågetecken kring bygglov och möjlighet att ansluta till elnätet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-09-16.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2025 har 793 000 kr avsatts till framtida underhåll.

Under sommar och semestertid kommer föreningen ta in sommarjobbare som i huvudsak arbetar med yttre underhåll av grönytor.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 567 kr/kvm. Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 2024-01-01 Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2025-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 102 250 kr. Under året har 480 750 kr amorterats.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB.
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, Telia

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 36 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 197 medlemmar och vid årets slut hade föreningen 214 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 14 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Bertil Andersson	ordförande
Ingemar Stenbeck	vice ordförande
Kristina Forster	sekreterare
Ingvar Abrahamsson	ledamot
Yvonne Andersson	ledamot
Bengt Neij	ledamot
Mikael Winberg	ledamot utsedd av HSB
Camilla Ernér Tamsje	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bertil Andersson, Kristina Forster, Ingemar Stenbeck, samt suppleanten Camilla Ernér Tamsje.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Andersson, Ingemar Stenbeck, Kristina Forster och Amanda Hansson, två i förening.

Vicevärd har varit Kjell Backholm.

Revisor har varit Gunilla Karlsson med Shami Fayez som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas stämma har varit Bertil Andersson.

Valberedning har varit Jan Palmgren, sammankallande, samt Per Mikael Jönsson.

**Flerårsöversikt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	8173	8 045	7 741	7 672	7 561
Res. efter finansiella poster, tkr	848	1 362	951	1 089	1 586
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	567	554	*	*	*
Skuldsättning per kvm	1515	1549	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1516	1550	*	*	*
Sparande per kvm	165	200	*	*	*
Räntekänslighet	2,7	2,8	*	*	*
Energikostnad per kvm	56	50	*	*	*
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	*	*	*

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 044 800	0	10 151 444	8 732 564	1 362 446
Överföring till bal. resultat				1 362 446	-1 362 446
Reservering till yttre underhåll			770 000	-770 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll			-794 150	794 150	
Årets resultat					848 387
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 044 800</b>	<b>0</b>	<b>10 127 294</b>	<b>10 119 160</b>	<b>848 387</b>

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 119 160
Årets resultat	848 387
	<u>10 967 547</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>10 967 547</u>
	10 967 547

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 172 573	8 048 599
Summa rörelsens intäkter		8 172 573	8 048 599
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 184 714	-4 685 308
Periodiskt underhåll		-794 150	-659 361
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 850	-69 475
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-211 566	-213 740
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-655 379	-768 109
Summa rörelsens kostnader		-6 917 659	-6 395 993
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 254 915</b>	<b>1 652 607</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182 951	99 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 479	-389 960
Summa finansiella poster		-406 528	-290 161
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>848 387</b>	<b>1 362 446</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>848 387</b>	<b>1 362 446</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		848 387	1 362 446
Reservering till fond för yttre underhåll		-770 000	-757 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		794 150	659 361
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>872 537</b>	<b>1 264 807</b>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	20 204 217	20 750 064
Mark		15 477 000	15 477 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	153 124	164 062
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	109 197	51 234
		<u>35 943 538</u>	<u>36 442 360</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 943 538</u>	<u>36 442 360</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-16 645	19 569
Avräkningskonto HSB Göta		9 674 997	6 853 708
Övriga fordringar	Not 9	137 716	195 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	753 730	643 946
		<u>10 549 797</u>	<u>7 712 512</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>10 549 797</u>	<u>9 712 512</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>46 493 335</u></b>	<b><u>46 154 872</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 044 800	1 044 800
Fond för yttre underhåll	10 127 294	10 151 444
	<u>11 172 094</u>	<u>11 196 244</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 119 160	8 732 564
Årets resultat	848 387	1 362 446
	<u>10 967 547</u>	<u>10 095 011</u>
Summa eget kapital	<u>22 139 642</u>	<u>21 291 255</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	7 275 000
	<u>0</u>	<u>7 275 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 21 102 250	14 308 000
Leverantörsskulder	851 689	836 171
Skatteskulder	137 912	202 191
Fond för inre underhåll	1 384 029	1 344 410
Övriga skulder	Not 12 49 276	51 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 828 537	846 131
	<u>24 353 693</u>	<u>17 588 617</u>
Summa skulder	<u>24 353 693</u>	<u>24 863 617</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>46 493 335</u></b>	<b><u>46 154 872</u></b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	848 387	1 362 446
Avskrivningar	655 379	768 109
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 503 766	2 130 555
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 997	-85 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-29 173	-290 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 458 596	1 755 134
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-156 557	-51 234
Investeringar i maskiner/inventarier	0	175 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-156 557	123 766
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-480 750	-399 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-480 750	-399 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>821 289</b>	<b>1 479 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>8 853 708</b>	<b>7 723 807</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>9 674 997</b>	<b>8 853 708</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
<b>Allmänna upplysningar</b>		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
<b>Intäktsredovisning</b>		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		
		%
Byggnader		1,3
Ombyggnader		3,0
Inventarier		6,3
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
<b>Fordringar</b>		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
<b>Skulder</b>		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
<b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.		
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 107 371 kr (11 107 371 kr).		

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
<b>Eventualförpliktelser</b>			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	7 900 140	7 707 198
	Hyror	231 420	231 485
	Övriga intäkter	321 262	388 598
	Bruttoomsättning	8 452 822	8 327 281
	Hysesbortfall	-10 250	-8 683
	Avsatt till inre fond	-269 999	-269 999
		<b>8 172 573</b>	<b>8 048 599</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 092 463	805 851
	Reparationer	435 358	460 146
	El	363 353	444 715
	Vatten	418 598	249 407
	Sophämtning	355 008	385 980
	Kabel-TV, internet	753 206	752 596
	Övriga avgifter	233 930	229 908
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 175 190	1 028 168
	Förvaltningsarvoden	304 143	290 862
	Övriga driftskostnader	53 466	37 676
		<b>5 184 714</b>	<b>4 685 308</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	17 750	15 375
	Medlemsavgifter	54 100	54 100
		<b>71 850</b>	<b>69 475</b>

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	64 348	62 680
	Vicevärdsarvode	60 000	60 000
	Revisorsarvode	6 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	1 000	3 000
	Sociala kostnader	17 970	15 329
		<u>149 318</u>	<u>145 009</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	40 200	40 200
	Sociala kostnader	21 070	28 531
	Pensionskostnader och förpliktelser	977	0
		<u>62 247</u>	<u>68 731</u>
	<b>Totalt</b>	<b><u>211 566</u></b>	<b><u>213 740</u></b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Avskrivningar		
	Byggnader	644 441	757 171
	Inventarier	10 938	10 938
		<u>655 379</u>	<u>768 109</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1974	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 904 242	36 904 242
Årets investeringar	98 594	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 002 836	36 904 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 154 178	-15 397 007
Årets avskrivningar	-644 441	-757 171
Utgående avskrivningar	-16 798 619	-16 154 178
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>20 204 217</b>	<b>20 750 064</b>
Taxeringsvärde för Vattumannen 1, 2, 3		
Byggnad - bostäder	87 680 000	85 087 000
	87 680 000	85 087 000
Mark - bostäder	69 012 000	52 002 000
	69 012 000	52 002 000
Taxeringsvärde totalt	156 692 000	137 089 000
<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 040 042	865 042
Årets investeringar	0	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 040 042	1 040 042
Ingående avskrivningar	-875 980	-865 042
Årets avskrivningar	-10 938	-10 938
<b>Bokfört värde</b>	<b>153 124</b>	<b>164 062</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	51 234	0
Årets investering	156 557	51 234
Omfört till byggnad	-98 594	0
Utgående anskaffningsvärde	109 197	51 234
Pågående nyanläggning avser undersökning kring solceller och laddstolpar, pris ej fastställt.		
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	115 356	158 893
Övriga fordringar	22 360	36 396
	137 716	195 289
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	753 730	643 946
	753 730	643 946

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	226484	3,47%	2025-06-30	2 818 250	2 818 250
Stadshypotek AB	233075	2,97%	2025-10-30	4 800 000	4 800 000
Stadshypotek AB	233076	2,97%	2025-10-30	1 973 000	1 973 000
Stadshypotek AB	233077	2,97%	2025-10-30	2 646 000	2 646 000
Stadshypotek AB	380290	0,94%	2025-10-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	736002	2,97%	2025-10-30	4 465 000	4 465 000
Stadshypotek AB	221428	0,94%	2025-10-30	3 400 000	3 400 000
				21 102 250	21 102 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 982 250
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>21 102 250</b>	<b>14 308 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 424 000 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				25 653 000	25 653 000
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				23 801	22 704
Arbetsgivaravgifter				13 297	13 106
Övriga kortfristiga skulder				12 178	15 904
				<b>49 276</b>	<b>51 714</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				75 620	84 071
Övriga upplupna kostnader				97 715	104 674
Förutbetalda hyror och avgifter				655 202	657 386
				<b>828 537</b>	<b>846 131</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Halmstad

Bertil Andersson  
 Ingemar Stenbeck  
 Kristina Forster  
 Ingvar Abrahamsson  
 Yvonne Andersson  
 Bengt Neij  
 Mikael Winberg  
 Camilla Ernér Tamsje

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**

.....  
 Gunilla Karlsson  
 Av föreningen vald revisor

.....  
 Helin Karam  
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsgård i Halmstad, org.nr. 749200-4127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsgård i Halmstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ångsgård i Halmstad för räkenskapsåret 2024 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängsgård i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERTIL ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:59:29



**BENGT NEIJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:09:39



**INGEMAR STENBECK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 07:59:33



**KRISTINA FORSTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:56:13



**YVONNE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:33:46



**MIKAEL WINBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:57:36



**INGVAR ABRAHAMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 19:11:02



**GUNILLA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:44:05



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:55:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Ängsgård i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNILLA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 10:45:51



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:55:30



# 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.