



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pensén 1 (Lövgatan 4 och Lövgatan 6), Pensén 2 (Delbancogatan 11) och Pensén 3 (Delbancogatan 7, Delbancogatan 9, Lövgatan 2). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Byggnadsår 1963

Föreningens byggnader består av 222 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 st hyresrätter. Till byggnaderna hör också 2 st lokaler, (föreningslokalen och Bo Gäst) 25 st garage och 223 st parkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 16 606 kvm, hyreslägenheterna upptar 147 kvm därav.

Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
163 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
11 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll i enlighet med stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastigheter beräknas till 213,7 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen bedömer att det kommer att behövas upptagande av lån för att över tid finansiera och balansera utgifterna för underhållsåtgärder.

Förbrukningar**2022**

Fjärrvärme	1 359,086 MWh
Vatten	18 787 kbm
El	418 559 kWh

2021

Fjärrvärme	1 489, 557 MWh
Vatten	19 403 kbm
El	462 820 kWh

2020

Fjärrvärme	1 458, 778 MWh
Vatten	18 341 kbm
El	415 883 kWh

2019

Fjärrvärme	1 728, 889 MWh
Vatten	18 443 kbm
El	178 469 kWh

2018

Fjärrvärme	1 871, 695 MWh
Vatten	18 320 kbm
El	154 830 kWh

2017

Fjärrvärme	1 888,288 MWh
Vatten	19 860 kbm
El	154 139 kWh

2016

Fjärrvärme	1 884,166 MWh
Vatten	21 742 kbm
El	158 843 kWh

2015

Fjärrvärme	1 875,438 MWh
Vatten	20287 kbm
El	166 599 kWh

2014

Fjärrvärme	1 814,189 MWh
Vatten	18 973 kbm
El	181 114 kWh

2013

Fjärrvärme	2 082,371 MWh
Vatten	17 563 kbm
El	202 324 kWh

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Sedan 2021-08-01 har föreningen ett förvaltaravtal med HSB i syfte att ge styrelsen ett tydligt fackmässigt stöd i vidmakthållande och utveckling av föreningens fastigheter.

Föreningen har under året slutit avtal om fastighetsskötsel med HSB Mölndal. Därför har föreningen inte några anställda efter 2022-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt arbetet med att identifiera nödvändiga och möjliga åtgärder över tid så att vi på ett systematiskt sätt kan arbeta med fastigheternas underhåll. Det innebär nödvändighetsvis inte att alla åtgärder kommer att genomföras men det är viktigt att vi skapar ett bra planeringsunderlag för föreningen. Den 30-åriga underhållsplanen är det enskilt viktigaste dokumentet för att kunna arbeta med föreningens vidmakthållande och utveckling på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Under året har styrelsen:

- fortsatt arbeta med att få värme- och ventilationssystemet att fungera på ett tillförlitligt sätt. Tyvärr är vi inte där ännu.
- fortsatt åtgärda problem med den gamla relingen i Lövgatan 4 och Lövgatan 6.
- med hjälp av arborister genomfört inventering och beskärning av träd - främst ekarna - ur ett säkerhetsperspektiv.
- avslutat utbytet av gamla armaturer mot moderana LED-armaturer längs gångvägar och parkeringar. Även detta utifrån ett säkerhetsperspektiv.
- överfört fastighetsskötsel till HSB per 22-06-01 samt avslutat lokalvård i egen regi 22-12-31.
- i samverkan med HSB Mölndals trädgårdsansvarig tagit fram en "nollställningsplan" för våra planteringar. Detta på grund av att planteringarna inte har åtgärdats på många år.
- genom egen försorg genomfört renoveringsarbeten i Bo Gäst och Gymmet.
- genomfört den årliga gårdsfesten samt bistått vid arrangerandet av en "gårdsloppis".

Planerade underhåll de kommande fem åren

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 214 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. Under de kommande 5 åren har föreningen för närvarande planerat för följande underhåll:

- Reparera putsskador samt måla fasader i bottenvåning inklusive förrådsdörrar.
- Relining av tappvatten
- Slipning och lackering av entrépartier.
- Relining av spillvatten
- Radiatorer
- Tak inklusive solpaneler

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2023 höjdes med 6%.

Årsavgift 2022: 700,32 kr per kvm

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 345 306 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2023

Budgeten för 2023 visar på ett resultat på -4 723 440 kr. I resultatet ingår reservering till yttre fonden med 7 394 000 kr samt planerat lyft om 3 500 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05. Riksdagen har beslutat om ändringar i bostadsrättslagen vilket innebär att föreningen behöver genomföra extrastämma/-or för att uppdatera föreningens stadgar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-05. I stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar (varav 4 fullmakter).

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 302 (301) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	222
Samägare	79
HSB Mölndal	1

Under året har 26 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har följande gemensamma utrymmen: 5 st tvättstugor med tillhörande tork- och efterbehandlingsrum. Dessutom finns förenings/samlingslokal, 2 st hobbyrum, pingisrum, bastu/motionsrum samt en övernattningsslägenhet. Föreningslokal och övernattningslokal bokas via föreningens hemsida (www.enerbacken.com).

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Enerbacken är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Nyhetsbladet "KLÄMMAN" anslås i trappuppgångarna ca 11 ggr per år samt har under året även lagts upp på den slutna facebookgruppen Forum Enerbacken Mölndal. Styrelsen lämnar information digitalt via "Mitt HSB" dels genom meddelanden och dels via Grannforum. Styrelsen lämnar av juridiska skäl inte längre information via facebookgruppen

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan föreningsstämman i juni haft följande sammansättning:

Rolf Ottosson	Ledamot	Ordförande
Maria Cavdar	Ledamot	Vice ordförande
Conny Hadders	Ledamot	
Låtta Närvall	Ledamot	
Ann-Katherine Rosengren	Ledamot	
Hanna Strandberg	Ledamot	
Britt Johansson	Ledamot	HSB Mölndal
Stefan Dverre	Ledamot	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga Låtta Närvall, Ann-Katherine Rosengren och Stefan Dverre.
- Föreningens firma tecknas av Rolf Ottosson, Hanna Strandberg, Låtta Närvall och Maria Cavdar två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 6,5 prisbasbelopp, till internrevisor 0,3 pbb samt till valberedning 0,5 pbb (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mailadress, telefon eller post.

Revisorer

Revisorer har varit Anna-Lena Hulthén-Eriksson, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Rolf Ottosson och Maria Cavdar med Hanna Strandberg och Stefan Dverre som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Stefan Heyne (sammankallande), Maj Barkby och Johan Kronsell, valda av stämman.

Flerårsöversikt (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 780 287	12 259 465	11 944 758	11 693 932	11 368 678
Resultat efter finansiella poster	2 416 889	1 372 534	-16 487 787	-3 140 020	2 048 323
Kassalikviditet (%)	152,0	55,4	63,1	59,3	126,2
Soliditet (%)	73,0	73,0	72,7	41,3	49,9
Fond för yttre underhåll	8 648 487	4 568 827	0	6 785 636	10 202 281
Årsavgift per kvm bostadsyta	700	673	660	647	632
Lån per kvm bostadsyta	1 795	1 795	1 795	289	289
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,0	0,8	0,4	1,2	1,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	11	12	12	2	2
Taxeringsvärde (tkr)	256 505	251 568	251 568	251 568	193 449

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 283 095	107 577 300	4 568 827	-16 330 065	1 372 534	100 471 691
Reservering till yttre fond			4 495 000	-4 495 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-415 340	415 340		0
Disposition av föregående års resultat:				1 372 534	-1 372 534	0
Årets resultat					2 416 889	2 416 889
Belopp vid årets utgång	3 283 095	107 577 300	8 648 487	-19 037 191	2 416 889	102 888 580

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 037 190
årets vinst	2 416 889
	-16 620 301

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-16 620 301
	-16 620 301

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 780 287	12 259 465
Övriga rörelseintäkter	3	113 056	424 369
Summa rörelseintäkter		12 893 343	12 683 834
Rörelsekostnader			
Underhåll		-415 344	-1 455 174
Driftskostnader	4	-7 582 293	-6 434 024
Personalkostnader	5	-1 237 970	-2 043 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-959 931	-1 156 722
Summa rörelsekostnader		-10 195 538	-11 089 898
Rörelseresultat		2 697 805	1 593 936
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 150	2 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 066	-224 304
Summa finansiella poster		-280 916	-221 402
Resultat efter finansiella poster		2 416 889	1 372 534
Årets resultat		2 416 889	1 372 534

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	128 761 174	129 716 546
Inventarier	7	31 908	36 467
Summa materiella anläggningstillgångar		128 793 082	129 753 013
Summa anläggningstillgångar		128 793 082	129 753 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 624	2 951
Övriga fordringar	8	10 950 784	7 197 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	218 209	447 030
Summa kortfristiga fordringar		11 172 617	7 647 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		162 110	156 454
Summa kassa och bank		162 110	156 454
Summa omsättningstillgångar		11 334 727	7 803 913
SUMMA TILLGÅNGAR		140 127 809	137 556 926

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 283 095	3 283 095
Uppskrivningsfond		107 577 300	107 577 300
Fond för yttre underhåll		8 648 487	4 568 827
Summa bundet eget kapital		119 508 882	115 429 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 037 190	-16 330 064
Årets resultat		2 416 889	1 372 534
Summa fritt eget kapital		-16 620 301	-14 957 530
Summa eget kapital		102 888 581	100 471 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	21 300 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		21 300 000	23 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	8 500 000	6 800 000
Leverantörsskulder		514 820	965 034
Skatteskulder		23 392	26 663
Övriga skulder	12	4 238 073	4 221 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 662 943	2 071 662
Summa kortfristiga skulder		15 939 228	14 085 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 127 809	137 556 926

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Enerbackens årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 1996 tillämpas linjär avskrivning, med 2,5% av byggnadens anskaffningsvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnader	10-40 år
Installationer	5-40 år
Markanläggning	10-22 år
Maskiner och inventarier	5-20 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheterna och ska därför inte beskattas.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft 3 st anställda till och med 22-05-30 samt 1 st anställd 22-06-01 - 12-31. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Föreningen har under året tecknat ett fastighetsskötaravtal med HSB Mölndal vilket medför att föreningen inte har någon egen anställd personal efter 2022-12-31.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	11 629 944	11 182 188
Hysesintäkter bostäder	170 304	165 336
Hysesintäkter lokaler/förråd	19 080	19 630
Hyror garage och parkeringsplatser	1 086 998	1 040 588
Hysesintäkter övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	65 413	42 810
Bredband, TV och IP-telefoni	570 096	570 096
Avsättning inre fond	-757 259	-757 259
Hysesavdrag	-4 289	-3 924
	12 780 287	12 259 465

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantavgifter	55 922	53 273
Återbäring Länsförsäkringar	21 050	18 257
Övriga intäkter	36 084	172 249
Ersättning från försäkringsbolag	0	180 590
	113 056	424 369

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	1 019 413	204 559
Reparationer	729 481	585 313
-El	611 310	673 626
-Uppvärmning	1 385 632	1 471 516
-Vatten och renhållning	1 060 322	1 087 573
Fastighetsavgift	345 306	332 496
Försäkring	316 018	186 547
Bredband, TV och IP-telefoni	618 750	587 028
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	320 764	361 392
Medlemsavgift HSB	72 600	72 600
Studie- och fritidsverksamhet	15 424	2 802
Telekommunikation/Internet	11 373	13 678
Möteskostnader	10 046	10 860
Konsultarvoden	66 642	62 936
Övriga kostnader	118 112	84 029
Bankavgift/pantbrevskostnader	1 484	1 328
Förvaltaravtal HSB Mölndal	594 192	196 983
Serviceavtal/Brandskydd	149 849	145 893
Reparation försäkringsärende	135 574	352 864
	7 582 292	6 434 023

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	264 866	347 480
Löner och andra ersättningar	492 933	954 171
Uttagsskatt	174 726	325 129
Sociala kostnader och pensionskostnader	305 444	417 198
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 237 969	2 043 978

Föreningen har tre personer anställda tills 2022-05-30. Efter det är det endast en anställd till 31 december 2022.

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	163 434 009	162 873 239
Inköp		560 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 434 009	163 434 009
Ingående avskrivningar	-33 717 463	-32 565 300
Årets avskrivningar	-955 372	-1 152 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 672 835	-33 717 463
Utgående redovisat värde	128 761 174	129 716 546
Taxeringsvärden byggnader	165 069 000	143 052 000
Taxeringsvärden mark	91 436 000	108 516 000
	256 505 000	251 568 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 108 536 000.

Not 7 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Ingående avskrivningar	-1 704 902	-1 700 343
Årets avskrivningar	-4 559	-4 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 709 461	-1 704 902
Utgående redovisat värde	31 908	36 467

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	10 916 487	7 143 294
Skattekonto	34 297	54 184
	10 950 784	7 197 478

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Telenor	19 969	49 895
Förutbetalda försäkringspremier	198 240	188 770
Anticimex försäkringsavtal	0	27 775
Upplupna intäkter försäkringsersättning	0	180 590
	218 209	447 030

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	2,65	2023-02-13	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	3,72	2025-09-01	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	0,67	2023-01-30	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	0,79	2025-01-30	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	3,73	2026-09-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	0,94	2025-04-30	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	0,66	2023-09-01	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	0,74	2024-09-01	7 000 000	7 000 000
			29 800 000	29 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 800 000	2 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 800 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	29 800 000	29 800 000
	29 800 000	29 800 000

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	4 150 272	4 044 812
Uttagsskatt/moms	22 295	74 272
Personalens källskatt samt sociala avgifter	54 955	92 240
Depositioner	10 551	10 551
	4 238 073	4 221 875

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 171 629	1 088 777
Räntor	40 740	23 744
Revisionsarvode	19 000	18 600
Styrelsearvode	313 950	363 187
Sociala avgifter	98 640	114 113
Semesterlöner inkl sociala avgifter	102 584	120 032
El	76 714	74 767
Fjärrvärme	202 962	226 773
Reparationer	0	28 100
Mölndals kommun vatten och renhållning	272 667	0
Överlåtelse- pantavgifter	0	13 569
Övriga upplupna kostnader	364 057	0
	2 662 943	2 071 662

Not 14 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo	17 734	17 734
	17 734	17 734

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mölndal

Rolf Ottosson

Maria Cavdar

Conny Hadders

Låtta Närvall

Ann-Katherine Rosengren

Stefan Dverre

Hanna Strandberg

Britt Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Borevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Hulthén Ericson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enerbacken i Mölndal, org.nr. 752000-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enerbacken i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Enerbacken i Mölndal för räkenskapsåret 2022 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Hultén Ericsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Enerbacken i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF OTTOSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:55:13



CONNY HADDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:04:37



HANNA STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:54:06



MARIA CAVDAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:23:46



ANN-KATHERINE ROSENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:44:12



STEFAN DVERRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:51:24



BRITT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:20:51



CHARLOTTE NÄRVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:52:35



ANNA-LENA HULTHÉN-ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:14:48



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:59:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Enerbacken i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-LENA HULTHÉN-ERICSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:17:05



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:00:08

