



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Enen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Enen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0696 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mejslaren 5	1960-08-26	1962
Poleraren 1	1960-08-26	1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 647
1	lokaler (hyresrätt)	1 130
57	p-platser	0
Totalt 166 objekt		7 777

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 74 st 2 rok, 16 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Rydstrand	Ordförande
Kajsa Strid	Ledamot
Gunilla Hedqvist	Ledamot
Hans Jönsson	Ledamot
Bodil Ander	Ledamot
Oscar Jansson	Ledamot
Andreas Johansson	Ledamot - utsedd av HSB
Anne Floberg	Suppleant
Mikael Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy (ordförande), Bodil (sekreterare), Kajsa (ledamot), Anne och Mikael (suppleanter).

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Hedqvist, Tommy Rydstrand och Hans Jönsson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson och Håkan Mattsson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Mari Glas (sammankallande) Hans Jönsson och Eivor Vanke, vald vid föreningsstämman.

Hans Jönsson har varit vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 30 stycken varav 21 röstberättigade medlemmar. Stämman tog enhälligt det första beslutet av två om nya stadgar. Extra stämma hölls 2023-10-16. Det andra beslutet om nya stadgar togs av de 12 röstberättigade medlemmar som deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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.

Underhållsplanen är uppdaterad och aktuell och den senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.

Elen höjs med 10 öre Per kwh.

P-platser med el höjs med 50 kr, utan el med 25 kr.

Nytt avtal med Coop.

Under de senaste 5 åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Samlingslokal klar Coop parkering delvis ny asfalt Gräsmatta mot Coop delvis nylagd + buskar Ny LED belysning Valhallavägen 19 A-B Ny ytterbelysning Coop parkering + vid garagen
2020	Cykelförråd Målning tvättstugor Undersöker intresse av inglasning balkonger Hissar uppgradering elektrisk styrning Radonmätning
2021	Balkongrenovering påbörjad Kulvertrenovering Takfläktar Grundvattenpump
2022	Målning entréer Valhallavägen 19 A-B och 16 A-C Balkonger klara Uppfräsning av balkongytor som inte ingår i balkongrenoveringen samt sprickor i fasaden. Lagning av gummiduk på Barr 44 (Coop)
2023	Ventilation Coop ny styr. Cirkekations pump VVC.

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

Årtal	Ändamål
2024	Spolning Avlopp
2025	Hissar

Fritidsverksamhet.

Gunilla Hedqvist och Eivor Vanke har varit ansvariga för aktiviteterna i föreningen som har bestått av boule, promenader och öppet hus torsdagar.

Samt ärtsoppa och punsh, surströmming och sill och jultalrik.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	161	142	162	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 860	3 024	2 472	991	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 346	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	5	2	0
Energikostnad, kr/kvm	215	194	190	182	0
Årsavgifter, kr/kvm	703	571	571	571	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	899	687	640	614	0
Nettoomsättning, tkr	5 890	5 413	5 042	4 836	5 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 545	242	228	334	476
Soliditet, %	37	32	35	55	54

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

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.

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.

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.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	398 865	0	0	398 865
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 089 988	0	355 264	2 445 252
S:a bundet eget kapital, kr	2 488 853	0	355 264	2 844 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 681 946	241 982	-355 264	9 568 664
Årets resultat, kr	241 982	-241 982	1 545 281	1 545 281
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 923 928	0	1 190 017	11 113 945
S:a eget kapital, kr	12 412 781	0	1 545 281	13 958 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 736 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	9 923 929
Årets resultat, kr	1 545 281
Reservation till underhållsfond, kr	-361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 736
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 113 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 113 946

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 889 994	5 412 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 105 054	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 995 048	5 412 626
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 494 197	-3 221 565
Underhåll enligt plan	Not 5	-5 736	-384 306
Övriga externa kostnader	Not 6	-315 342	-274 288
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-328 501	-337 716
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-996 106	-645 295
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 139 880	-4 863 170
RÖRELSERESULTAT		1 855 168	549 456
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 196	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 163	-307 406
Övriga finansiella poster	Not 9	-920	-240
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-309 887	-307 473
ÅRETS RESULTAT		1 545 281	241 982

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	35 342 246	36 387 529
Inventarier och installationer	Not 11	48 417	92 990
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 390 663</u>	<u>36 480 518</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 390 663</u>	<u>36 480 518</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 470	720
Avräkningskonto HSB		2 189 933	2 208 790
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 087	26 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	276 389	254 288
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 477 879</u>	<u>2 490 150</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	1 805
Bank	Not 14	8 465	16 576
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 465</u>	<u>18 381</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 486 344</u>	<u>2 508 531</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 877 006</u>	<u>38 989 050</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		398 865	398 865
Fond för yttre underhåll		2 445 252	2 089 988
Summa bundet eget kapital		2 844 117	2 488 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 568 664	9 681 946
Årets resultat		1 545 281	241 982
Summa fritt eget kapital		11 113 945	9 923 929
Summa eget kapital		13 958 062	12 412 782
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 139 150	22 242 070
Summa långfristiga skulder		20 139 150	22 242 070
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 102 920	1 575 839
Medlemmarnas inre fond	Not 17	516 407	582 951
Leverantörsskulder		310 298	818 325
Aktuell skatteskuld	Not 18	22 296	21 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	35 363	48 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	792 510	1 286 753
Summa kortfristiga skulder		3 779 794	4 334 198
Summa skulder		23 918 944	26 576 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 877 006	38 989 050

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 855 168	549 456
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	996 106	645 295
	<u>2 851 273</u>	<u>1 194 751</u>
Erhållen ränta	2 196	173
Erlagd ränta	-311 451	-299 580
Övriga poster	-920	-240
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 541 098</u>	<u>895 104</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 585	-22 765
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 081 197	-889 208
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 453 316</u>	<u>-16 870</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	93 750	-9 336 221
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>93 750</u>	<u>-9 336 221</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-581 800	4 348 200
Lösen av lån	-994 039	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 575 839</u>	<u>4 348 200</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-28 773	-5 004 891
Likvida medel vid årets början	2 227 171	7 232 062
Likvida medel vid årets slut	<u>2 198 398</u>	<u>2 227 171</u>
	-28 773	-5 004 891

I kassaflödesanalysen räknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 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	1 740 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 917 892	3 796 368
Årsavgifter egna	570 240	284 580
Hysesintäkt lokaler	1 107 742	1 009 275
Hysesintäkt garage och bilplatser	86 625	77 355
Konsumtionsavgift el	185 590	176 219
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 187	18 594
Övriga fakturerade kostnader	6 576	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	142	50 235
	5 889 994	5 412 626
* I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme och TV/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	111 015	0
Lån för Coop's räkning löst av Coop	994 039	0
	1 105 054	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-362 735	-250 414
Sotning	-1 688	0
El	-278 892	-265 658
Uppvärmning	-975 977	-884 356
Vatten	-416 086	-377 102
Renhållning	-142 249	-133 411
TV, bredband, iptelefoni	-280 831	-287 006
Obligatoriska besiktningar	-408	0
Serviceavtal	-34 757	-29 656
Hissar serviceavtal & besiktning	-45 812	-38 200
Förvaltningskostnader	-593 584	-566 067
Försäkringar	-94 600	-86 051
Fastighetsskatt	-217 390	-212 842
Övriga driftskostnader	-49 187	-90 802
	-3 494 197	-3 221 565
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-38 852
Underhåll huskropp utvändigt	-5 736	-247 741
Underhåll mark och utemiljö	0	-97 713
	-5 736	-384 306
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 148	-19 120
Övriga förvaltningskostnader	-184 678	-158 565
Kostnader överlåtelse och panter	-17 599	-18 055
Föreningsverksamhet	-19 007	-1 534
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 265	-10 347
Konsulter	-21 760	-21 559
Förbrukningsinventarier	-10 484	-4 709
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
	-315 342	-274 288

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-70 000	-74 180
Löner för anställda	-25 620	0
Vicevårdsarvode	-120 687	-107 118
Övriga arvoden	-24 360	-52 100
Övriga personalkostnader	-21 190	-32 980
Revisionsarvode	-4 857	-5 357
Sociala avgifter	-61 787	-65 982
	<u>-328 501</u>	<u>-337 716</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-944 345	-586 811
Markanläggningar	-7 188	-7 188
Installationer och inventarier	-44 573	-51 297
	<u>-996 106</u>	<u>-645 295</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter lån	-920	-240
	<u>-920</u>	<u>-240</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 851 676	30 247 535
Justerad kostnad investering balkonger 2022	-93 750	19 604 141
Ingående anskaffningsvärde mark	379 000	379 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 750	143 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 280 676	50 374 426

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 949 761	-13 362 950
Årets avskrivningar byggnader	-944 345	-586 811
Ingående avskrivningar markanläggningar	-37 135	-29 948
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 188	-7 188
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 938 429	-13 986 897

Utgående redovisat värde

35 342 246 36 387 529

Redovisade värden byggnader	34 863 819	35 901 914
Redovisade värden mark	379 000	379 000
Redovisade värden markanläggningar	99 427	106 615

Fastighetsbeteckning: Mejslaren 5 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	44 000 000	12 200 000	56 200 000	56 200 000
Lokaler		2 879 000	1 412 000	4 291 000	4 291 000
		46 879 000	13 612 000	60 491 000	60 491 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	24 433 100	24 433 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	24 433 100	24 433 100

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	391 089	391 089
Utgående anskaffningsvärden	391 089	391 089
Ingående avskrivningar	-298 099	-246 802
Årets avskrivningar	-44 573	-51 297
Utgående avskrivningar	-342 672	-298 099
Utgående redovisat värde	48 417	92 990

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 087	8 092
Övriga kortfristiga fordringar	0	18 260
	8 087	26 352

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	108 759	94 600
Förutbetalad kabel-TV och bredband	70 196	70 196
Förutbetalad administration	14 340	13 704
Förutbetalad fastighetsskötsel	57 090	54 820
Upplupen intäkt el, värme, vatten	18 902	16 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 101	4 018
	276 388	254 288

Not 14 BANK

Swedbank företagskonto	8 465	16 576
	8 465	16 576

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,26%	2026-11-18	6 720 000	140 000
Nordea		1,15%	2025-11-19	4 800 000	100 000
Nordea		1,90%	2027-02-12	4 825 000	100 000
Nordea		0,90%	2024-03-20	1 656 120	50 000
Nordea		1,21%	2026-04-15	4 240 950	106 800
				22 242 070	496 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 139 150**

Nästa års amortering av långfristig skuld 446 800
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 656 120
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 102 920**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,28%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 987 200
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 758 070

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	582 951	719 954
Uttag	-66 544	-137 003
	516 407	582 951

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	22 296	21 552
	22 296	21 552

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	29 998	38 890
Personalens källskatt	1 653	1 357
Arbetsgivaravgifter	3 611	3 052
Övriga kortfristiga skulder	102	5 479
	35 363	48 778

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	39 420	42 980
Upplupna sociala avgifter	10 658	11 776
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	191 260	173 592
Upplupna räntekostnader	34 235	34 523
Upplupen revision	13 000	20 607
Upplupen snöröjning	66 083	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	425 729	487 588
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 124	515 687
	792 509	1 286 753

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Johansson.....
Bodil Ander.....
Gunilla Hedqvist.....
Hans Jönsson.....
Kajsa Strid.....
Oscar Jansson.....
Tommy Rydstrand

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

.....
Johanna Gustavsson.....
Anna Maria Christiansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Enen i Sandviken, org.nr. 785500-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Enen i Sandviken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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 Enen i Sandviken för räkenskapsåret 2023 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Enen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY RYDSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:07:16



HANS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:14:12



BODIL ANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:29:37



GUNILLA HEDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:35:47



KAJSA STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:10:28



OSCAR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:15:52



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:37:47



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:52:55



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:53:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Enen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:53:32



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:53:06



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.