



# ÅRSREDOVISNING 2023

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 skuldfordringar, 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## 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 eventuell 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 bidrar till 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 2023.

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 50-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 fastighet beräknas till ca 95 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden, ca 220 miljoner kr för 30-årsperioden och ca 300 miljoner kr för 50-årsperioden..

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

## 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.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har fortsatt arbetet med att identifiera nödvändiga och möjliga åtgärder över tid så att vi utifrån - ett ekonomiskt ansvarstagande 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. Samtidigt kan åtgärder behöva tidigareläggas på grund av ej kända förutsättningar. Den numera 50-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.
- Genomfört relining av tappvatten i Lövgatan 4 och Lövgatan 6.
- Genomfört relining av avloppsstammar i bottenplattan i Lövgatan 4.  
med hjälp av arborister genomfört fortsatt beskärning och gallring av träd ur ett säkerhetsperspektiv.
- Behandlat samtliga entrépartier samt monterat sparkplåtar på dörrarnas insida.
- Målat samtliga dörrar till yttre förråd (motsvarande), cykelrum och miljöhus.
- Målat tak på miljöhus.
- Åtgärdat puttskador samt målat putsade fasader på Lövgatan 2, 4 och 6.
- Akut åtgärdat ruttnande fasader på garage Delbancogatan 11.
- Genom egen försorg fortsatt förbättra statusen på övernattningsslägenhet och gym/bastu.
- Tecknat avtal med HSB Värmland om att genomföra en analys av energiförbrukning samt ta fram förslag på energieffektivisering inklusive förutsättningar för att möta behovet av laddinfrastruktur mm.
- Påbörjat rengöring av värmesystem då det visat sig att den nuvarande filterutrustning inte fungerat i tillräcklig omfattning vilket lett till omfattande problem i Lövgatan 6. När problemen i Lövgatan 6 har åtgärdats skall värmeledningarna inspekteras för att skapa underlag för att bedöma åtgärdsbehov. Dessa ingår för närvarande inte i underhållsplanen.

Vidtagna åtgärder under 2022 och 2023 innebär att styrelsen bedömer att stambyten för tappvatten och takrenovering kan flyttas framåt 10 till 15 år. Stammar och tak kräver trots detta återkommande inspektioner vart tredje till femte år.

Under året har styrelsen konstaterat att det är många badrum som fortfarande har 60-talstandard och ett flertal vattenskador har uppstått på grund av detta. Det är viktigt att medlem informerar styrelsen om rostskador på element i allmänhet och ledningar i badrum samt understryker att det av bostadsrättslagen framgår vad som är medlemmens ansvar.

### *Planerade underhåll de kommande fem åren*

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 95 miljoner kr för den närmaste 10-årsperioden, ca 220 miljoner kr för 30-årsperioden och ca 300 miljoner kr för 50-årsperioden.

Utöver vad som planerats så tillkommer konsekvenser av problemen med värmesystemet. När orsakerna är klarlagda kommer de att inarbetas i underhållsplanen och ges prioritet.

Under de kommande 5 åren har föreningen för närvarande planerat för följande underhåll:

- Relining av avloppsstammar i bottenplatta (1 fastighet/år).
- Byte av radiatorer (1-2 fastighet/år)
- Puts och fasader på Delbancogatan 9 och 11.
- Investering i laddinfrastruktur. ( ingår ej i underhållsplan eftersom det är en nyinvestering)
- Målning av linjemarkeringar på parkeringsplatser

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 7%.

Årsavgift 2023: 742,34 kr per kvm

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 404 452 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

#### Budget för 2024

Budgeten för 2023 visar på ett resultat på -898 528 kr. I resultatet ingår reservering till yttre fonden med 4 495 000 kr samt planerat lyft om 4 227 000 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. På stämman 2023 togs det första beslutet om nya stadgar. Vi kommer att förslå det andra beslutet på stämman 2024.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-16. I stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar (inga fullmakter).

#### Medlemmar

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

Bostadsrättshavare	223
Samägare	78
HSB Mölndal	1

Under året har 19 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 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 övernattningslägenhet. Föreningslokal och övernattningslokal bokas via föreningens hemsida ([www.enerbacken.com](http://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. 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 Hadders	Ledamot	
Britt Johansson	Ledamot	HSB Mölndal
Stefan Dverre	Ledamot	Avgick augusti 2023

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga Rolf Ottosson, Maria Cavdar, Conny Hadders och Hanna Hadders.
- 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 Daniel 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 Stefan Dverre tom augusti 2023 sedan Hanna Hadders som suppleant.

### Valberedning

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

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	13 467 807	12 780 287	12 259 465	11 944 758	11 693 932
Resultat efter finansiella poster	-917 090	2 416 889	1 372 534	-16 487 787	-3 140 020
Kassalikviditet (%)	120,8	152,0	55,4	63,1	59,3
Soliditet (%)	73,0	73,0	73,0	72,7	41,3
Fond för yttre underhåll	11 095 301	8 648 487	4 568 827	0	6 785 636
Årsavgift per kvm bostadsyta	746	700	673	660	647
Lån per kvm bostadsyta	1 793	1 795	1 795	1 795	289
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,0	1,0	0,8	0,4	1,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	12	11	12	12	2
Taxeringsvärde (tkr)	256 505	256 505	251 568	251 568	251 568
Sparande per kvm	300	228	240	278	290
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 793	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	188	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	90	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Vid negativt resultat

Det negativa resultatet förklaras framförallt av de höga underhållskostnaderna, som är 4 947 100 kr. Dessa tillsammans med avskrivningar täcks inte helt upp av årsavgifterna och detta medför att ett planerat underskott uppstår. Styrelsen anser att kassaflödet trots detta är tillräckligt då avskrivningarna inte påverkar bostadsrättsföreningens likviditet. För ytterligare information se kassaflödesanalysen.

## Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande per kvm** visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört

planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

**Skuldsättning per kvm** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

**Räntekänslighet** anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

**Energikostnad per kvm** anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**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.

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

**Fastighetens belåningsgrad** anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

## 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	8 648 487	-19 037 191	2 416 889	<b>102 888 580</b>
Reservering till yttre fond			7 394 000	-7 394 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond			-4 947 186	4 947 186		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				2 416 889	-2 416 889	<b>0</b>
Årets resultat					-917 090	<b>-917 090</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 283 095</b>	<b>107 577 300</b>	<b>11 095 301</b>	<b>-19 067 116</b>	<b>-917 090</b>	<b>101 971 490</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 067 115
årets förlust	-917 090
	<b>-19 984 205</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-19 984 205
	<b>-19 984 205</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 467 807	12 780 287
Övriga rörelseintäkter	3	317 469	113 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 785 276</b>	<b>12 893 343</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-4 947 186	-415 344
Driftkostnader	4	-7 919 397	-7 582 293
Övriga externa kostnader		-12 137	0
Personalkostnader	5	-389 351	-1 237 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-959 931	-959 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 228 002</b>	<b>-10 195 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-442 726</b>	<b>2 697 805</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 305	5 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 669	-286 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-474 364</b>	<b>-280 916</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-917 090</b>	<b>2 416 889</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-917 090</b>	<b>2 416 889</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	127 805 802	128 761 174
Inventarier	7	27 349	31 908
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 833 151</b>	<b>128 793 082</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 833 151</b>	<b>128 793 082</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		159 347	3 624
Övriga fordringar	8	7 610 776	10 950 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	140 187	218 209
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 910 310</b>	<b>11 172 617</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 216 620	162 110
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 216 620</b>	<b>162 110</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 126 930</b>	<b>11 334 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 960 081</b>	<b>140 127 809</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 283 095	3 283 095
Uppskrivningsfond		107 577 300	107 577 300
Fond för yttre underhåll		11 095 301	8 648 487
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>121 955 696</b>	<b>119 508 882</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 067 115	-19 037 190
Årets resultat		-917 090	2 416 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 984 205</b>	<b>-16 620 301</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 971 491</b>	<b>102 888 581</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 775 000	21 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 775 000</b>	<b>21 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	9 000 000	8 500 000
Leverantörsskulder		545 986	514 820
Skatteskulder		69 800	23 392
Övriga skulder	12	4 320 649	4 238 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 277 155	2 662 943
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 213 590</b>	<b>15 939 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 960 081</b>	<b>140 127 809</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-917 090	2 416 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		959 931	959 931
Betald skatt		45 784	16 616
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>88 625</b>	<b>3 393 436</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-155 723	-673
Förändring av kortfristiga fordringar		78 022	228 821
Förändring av leverantörsskulder		31 166	-450 214
Förändring av kortfristiga skulder		-303 212	607 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-261 122</b>	<b>3 778 850</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-25 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-286 122</b>	<b>3 778 850</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 078 597	7 299 748
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 792 475</b>	<b>11 078 598</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Enerbackens årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	12 328 056	11 629 944
Hysesintäkter bostäder	180 516	170 304
Hysesintäkter lokaler/förråd	19 080	19 080
Hyror garage och parkeringsplatser	1 073 093	1 086 998
Hysesintäkter övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	54 225	65 413
Bredband, TV och IP-telefoni	570 096	570 096
Avsättning inre fond	-757 259	-757 259
Hysesavdrag	0	-4 289
	<b>13 467 807</b>	<b>12 780 287</b>

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överlåtelse- och pantavgifter	41 285	55 922
Återbäring Länsförsäkringar	0	21 050
Övriga intäkter	151 473	36 084
Ersättning från försäkringsbolag	124 711	0
	<b>317 469</b>	<b>113 056</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och städ	1 639 947	1 019 413
Reparationer	749 499	729 481
-El	799 963	611 310
-Uppvärmning	1 256 965	1 385 632
-Vatten och renhållning	1 064 337	1 060 322
Fastighetsavgift	404 452	345 306
Försäkring	274 366	316 018
Bredband, TV och IP-telefoni	559 463	618 750
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	336 819	320 764
Medlemsavgift HSB	72 600	72 600
Studie- och fritidsverksamhet	8 554	15 424
Telekommunikation/Internet	4 449	11 373
Möteskostnader	6 217	10 046
Konsultarvoden	28 552	66 642
Övriga kostnader	71 901	118 112
Bankavgift/pantbrevskostnader	50	1 484
Förvaltaravtal HSB Mölndal	508 016	594 192
Serviceavtal/Brandskydd	46 684	149 849
Reparation försäkringsärende	86 563	135 574
	<b>7 919 397</b>	<b>7 582 292</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden	305 051	264 866
Löner och andra ersättningar	22 904	492 933
Uttagsskatt	0	174 726
Sociala kostnader och pensionskostnader	61 395	305 444
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>389 350</b>	<b>1 237 969</b>

Efter 31 december 2022 har föreningen inte några anställda.



**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	163 434 009	163 434 009
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 434 009</b>	<b>163 434 009</b>
Ingående avskrivningar	-34 672 835	-33 717 463
Årets avskrivningar	-955 372	-955 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 628 207</b>	<b>-34 672 835</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 805 802</b>	<b>128 761 174</b>
Taxeringsvärden byggnader	165 069 000	165 069 000
Taxeringsvärden mark	91 436 000	91 436 000
	<b>256 505 000</b>	<b>256 505 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 108 536 000.

**Not 7 Inventarier**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 741 369</b>	<b>1 741 369</b>
Ingående avskrivningar	-1 709 461	-1 704 902
Årets avskrivningar	-4 559	-4 559
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 714 020</b>	<b>-1 709 461</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 349</b>	<b>31 908</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avräkningskonto HSB Mölndal	7 575 855	10 916 487
Skattekonto	34 921	34 297
	<b>7 610 776</b>	<b>10 950 784</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Telenor	19 969	19 969
Förutbetalda försäkringspremier	32 021	198 240
FORA	23 769	0
Upplupen ränta Handelsbanken	35 063	0
Bredband	29 365	0
	<b>140 187</b>	<b>218 209</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,70	2024-02-13	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	3,72	2025-09-01	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	3,61	2026-01-30	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	4,24	2027-09-01	2 975 000	3 000 000
Handelsbanken	0,74	2024-09-01	7 000 000	7 000 000
			<b>29 775 000</b>	<b>29 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			9 000 000	8 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 300 000 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	29 800 000	29 800 000
	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	4 310 098	4 150 272
Uttagsskatt/moms	0	22 295
Personalens källskatt samt sociala avgifter	0	54 955
Depositioner	10 551	10 551
	<b>4 320 649</b>	<b>4 238 073</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	1 216 407	1 171 629
Räntor	71 288	40 740
Revisionsarvode	19 000	19 000
Styrelsearvode	347 750	313 950
Sociala avgifter	109 260	98 640
Semesterlöner inkl sociala avgifter	0	102 584
El	86 833	76 714
Fjärrvärme	181 615	202 962
Reparationer	245 002	0
Mölndals kommun vatten och renhållning	0	272 667
Övriga upplupna kostnader	0	364 057
	<b>2 277 155</b>	<b>2 662 943</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastigo	6 250	17 734
	<b>6 250</b>	<b>17 734</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mölndal

Rolf Ottosson

Maria Cavdar

Conny Hadders

Låtta Närvall

Ann-Katherine Rosengren

Hanna Hadders

Britt Johansson

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

Borevision AB

Laila Pedersen  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Eriksson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal 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 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 provar 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

Daniel Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-16 kl. 08:20:57



**CONNY HADDERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:02:44



**HANNA HADDERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:53:32



**MARIA CAVDAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:03:38



**ANN-KATHERINE ROSENGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:48:57



**BRITT JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:20:56



**CHARLOTTE NÄRVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:44:48



**DANIEL ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:25:34



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:37:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Enerbacken i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:27:46



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:38:11

