



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Enbacken | Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-0593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Helenedal 3:7	1962-02-24	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	284
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 758
85	p-platser	0
44	garageplatser	615
Totalt 285 objekt		10 657

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 56 st 2 rok, 59 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Märit Mörk	Ordförande	
Ingrid Gudmundson	Ledamot	
Margareta Berg Järverot	Ledamot	
Carina Fredriksson	Ledamot	
Rolf Stefan Lundquist	Ledamot	
Tommy Westlund	Ledamot	
Ulf Sjödin	Ledamot	
Kristina Nylin	Ledamot	2024-06-17
Patrick Åslin	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Märit Mörk, Margareta Berg Järveroth, Stefan Lundqvist och Carina Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Gudmundson, Carina Fredriksson, Tommy Westlund och Märit Mörk.

Revisorer har varit: Antero Peräläinen med Niklas Kvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Christer Andersson (sammankallande) och Per Sandström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslutet att anta HSBs normalmstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-20, varvid planen uppdaterades.

Skyddsrumsinventering har genomförts under 2024 på samtliga skyddsrum inom Brf Enbacken. Skyddsrumsinventeringen har genomförts mot en checklista framtagen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). De brister som har konstaterats kommer att systematiskt åtgärdas under 2025.

Under årets början färdigmålades trapphus, entréer och korridorerna i markplan, vi har nu en ren och fin miljö som möter våra

medlemmar men även gäster som besöker Brf Enbacken.

Möte med loftvärdarna anordnades under hösten, Brf Enbackens uthyrningsloft nyttjas sju till tio nätter per månad. Det är av största vikt att loften har en god trivselfaktor och att reglerna om städ etcetera följs. Nya bäddmadrasser har köpts in till samtliga bäddsoffor.

Begagnad motionscykel och en cross-fit har installerats i hus C, i rummet bredvid tvättstugan, dörren är öppen. Motionsrummet används frekvent.

Styrelsen tog beslut 2024 08 16 angående fastighetsbesiktning som utfördes 2024 08 19.

Under oktober månad 2024 togs gammal asfalt bort från infartsvägen till Brf Enbacken. Lutningen på vägen ändrades för att regnvatten skulle hamna rätt till dagvattenbrunnarna. Tidigare har vattensamlingar uppstått och frusit till is vid temperaturförändringar, vilket innebar att vissa ej fick upp sina garageportar. Detta problem skall nu vara löst.

Utemiljödagar hölls under maj och oktober 2024 och som vanligt var det flera av våra medlemmar som engagerade sig för att bevara och utveckla vår fina miljö.

Under hösten 2024 har diskussionsforum inom styrelsen genomförts angående "grön el". Solceller, bergvärme, återvinning av varmvatten eller återvinning av varmluft från våra takfläktar är åtgärder som har varit på agendan. Då det är omfattande åtgärder som kommer att bli kunskapskrävande och även bli en stor kostnad för vår förening, är det svårt att avgöra vad som är bäst för våra punkthus. Vi har därför beslutat att tillsätta en projektledare, kunnig på området, som hjälper oss i frågan. Målet är att kunna besluta om vilken åtgärd som är lämpligast för Brf Enbacken på stämman 2025.

Senast fem åren har föreningen gjort följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Skyddsrumsinventering. Asfaltering av infartsväg. Färdigställande av trapphusmålning.
2023	Obligatorisk ventilationskontroll. Byte av hissredor i alla fyra husen. Motionsrum med motionscykel och Cross-trainer har iordningställts i hus C. Inventering och åtgärdsplan av alla fyra hustaken. Åtgärder av tak för 2023 är utförda. Trapphusmålning hus A.
2022	Renovering och iordningställande av samlingslokal. Fyra ladd platser för elbilar iordningställdes. Inventering av skyddsrum. Nytt torkskåp hus C.
2021	Fönster och fasadrenovering hus D och A. Takrenovering och byte av stuprör hus D. Byte av entrédörrar hus A, B, C, D. Målning av cykelhus. Stamspolning
2020	Byte av vattenledning från kommunalt vatten. Färdigställande av automatisk belysning hus D. Fönster och fasadbyten hus C. Före detta vicevärdskontoret iordningställdes. Grupp abonnemang för tv-internet installerades. Målning och renovering av garage och cykelhus.

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

Byte av yttertak

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Byte av tvättutrustning, renovering av loften, byte av yttertak, översyn av ventilation, energieffektiviseringar, byte garageportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	154	218	240	246
Skuldsättning, kr/kvm	3 013	3 145	3 347	3 376	2 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 291	3 393	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	292	243	224	226	212
Årsavgifter, kr/kvm	871	832	773	758	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	856	827	822	827	793
Nettoomsättning, tkr	9 119	8 707	8 259	8 315	7 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 050	264	541	834	1 308
Soliditet, %	27	28	28	27	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 514 141 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5 % höjning av årsavgiften 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	422 000	0	0	422 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 706 239	0	-942 954	2 763 285
S:a bundet eget kapital, kr	4 128 239	0	-942 954	3 185 285
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 720 530	263 872	942 954	10 927 356
Årets resultat, kr	263 872	-263 872	-1 050 083	-1 050 083
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 984 402	0	-107 129	9 877 273
S:a eget kapital, kr	14 112 641	0	-1 050 083	13 062 558

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 454 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 396 954 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	9 984 402
Årets resultat, kr	-1 050 083
Reservation till underhållsfond, kr	-454 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 396 954
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 877 273

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 877 273

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 119 187	8 706 650
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 119 187	8 706 650
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 297 135	-5 818 944
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 396 954	-296 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 981	-579 695
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 443	-85 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 058 787	-1 065 411
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 400 299	-7 846 239
RÖRELSERESULTAT		-281 112	860 411
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		152 320	112 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-921 231	-708 677
Övriga finansiella poster	Not 8	-60	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-768 970	-596 539
ÅRETS RESULTAT		-1 050 083	263 872

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	41 731 826	42 790 613
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>41 731 826</u>	<u>42 790 613</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 731 826</u>	<u>42 790 613</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 198	3 426
Kundfordringar		6 337	0
Avräkningskonto HSB		1 334 647	835 502
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	513	24 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	669 568	589 384
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 017 263</u>	<u>1 452 927</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 369 235</u>	<u>6 789 903</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 101 061</u>	<u>49 580 515</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	422 000	422 000	
Fond för yttre underhåll	2 763 285	3 706 239	
Summa bundet eget kapital	3 185 285	4 128 239	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	10 927 356	9 720 530	
Årets resultat	-1 050 083	263 872	
Summa fritt eget kapital	9 877 273	9 984 402	
Summa eget kapital	13 062 558	14 112 641	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 658 884	17 340 500
Summa långfristiga skulder		8 658 884	17 340 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 450 674	15 769 058
Medlemmarnas inre fond	Not 14	328 681	334 117
Leverantörsskulder		1 108 112	539 969
Aktuell skatteskuld	Not 15	36 469	31 500
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	428	981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 455 255	1 451 749
Summa kortfristiga skulder		26 379 619	18 127 375
Summa skulder		35 038 503	35 467 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 101 061	49 580 515	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-281 112	860 411
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 058 787	1 065 411
	777 674	1 925 822
Erhållen ränta	152 320	115 616
Erlagd ränta	-930 186	-562 081
Övriga poster	-60	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-251	1 479 357
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 191	-52 412
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	579 583	334 970
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	514 141	1 761 915
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	59 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	59 250
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-500 552
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 000 000	-500 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	-485 859	1 320 613
Likvida medel vid årets början	6 172 478	4 851 865
Likvida medel vid årets slut	5 686 619	6 172 478
	-485 859	1 320 613

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 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	3 766 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.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 234 460	7 842 348
Årsavgift TV/bredband	268 200	0
Hysesintäkt lokaler	76 372	72 728
Hysesintäkt garage och bilplatser	295 197	296 830
Hysesintäkt övrigt	51 342	57 190
Konsumtionsavgift el	52 109	5 294
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	268 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	24 142	21 144
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 816	18 958
Övriga fakturerade kostnader	150	50
Övriga primära intäkter och ersättningar	98 400	123 908
	9 119 187	8 706 650
I Årsavgift ingår el, värme, vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-543 345	-684 046
El	-431 784	-400 583
Uppvärmning	-2 109 391	-1 645 184
Vatten	-567 892	-516 991
Renhållning	-379 694	-362 681
Bevakningskostnader	-5 678	-10 530
TV, bredband, iptelefoni	-411 807	-420 714
Obligatoriska besiktningar	0	-105 000
Serviceavtal	-82 957	-63 617
Hissar serviceavtal & besiktning	-58 868	-29 475
Förvaltningskostnader	-1 017 674	-988 259
Försäkringar	-349 664	-296 766
Fastighetsskatt	-271 180	-265 030
Övriga driftskostnader	-67 204	-30 069
	-6 297 135	-5 818 944
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-58 657	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-214 225	0
Underhåll installationer	-312 072	-220 750
Underhåll huskropp utvändigt	-105 750	-76 000
Underhåll mark och utemiljö	-706 250	0
	-1 396 954	-296 750
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 625	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-436 659	-416 866
Kostnader överlåtelse och panter	-14 203	-20 459
Föreningsverksamhet	-2 531	-1 877
Kontorsutrustning och -material	-3 788	-3 124
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 377	-5 589
Konsulter	0	-45 578
Förbrukningsinventarier	-6 798	-16 689
Medlemsavgifter HSB	-53 000	-53 000
Arrende, hyra, leasing	0	-1 264
	-540 981	-579 695

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-77 000	-60 000
Löner för anställda	0	-500
Övriga arvoden	-11 500	-11 000
Övriga personalkostnader	-225	-634
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 718	-10 305
	-106 443	-85 439
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 058 787	-1 065 411
	-1 058 787	-1 065 411
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-60	0
	-60	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 321 641	60 380 891
Årets investering byggnader - bidrag laddstolpar	0	-59 250
Ingående anskaffningsvärde mark	517 000	517 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 838 641	60 838 641

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 048 028	-16 982 617
Årets avskrivningar byggnader	-1 058 787	-1 065 411
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 106 815	-18 048 028

Utgående redovisat värde

41 731 826 42 790 613

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark41 214 826 42 273 613
517 000 517 000**Fastighetsbeteckning: HELENEDAL 3:7**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	72 000 000	20 600 000	92 600 000	92 600 000
Lokaler		1 468 000	1 200 000	2 668 000	2 668 000
		73 468 000	21 800 000	95 268 000	95 268 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 010 000	34 010 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	34 010 000	34 010 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	513	20 494
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 121
	513	24 615

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	422 993	349 664
Förutbetald kabel-TV och bredband	33 569	34 491
Förutbetald HSB	189 770	183 178
Förutbetald fastighetsskötsel	23 236	22 051
	669 568	589 384

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

SBAB

4 351 972

5 336 976

4 351 9725 336 976**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,30%	2026-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek		1,50%	2026-10-30	3 658 884	0
Stadshypotek		3,35%	2025-07-02	2 705 386	0
Stadshypotek		4,40%	2025-01-30	4 750 000	0
Stadshypotek		5,20%	2025-04-02	7 313 672	1 000 000
Stadshypotek		1,20%	2025-10-30	8 681 616	0
				32 109 558	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 658 884

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

23 450 674

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

23 450 674

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

27 109 558

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

334 117

369 319

Uttag

-5 436-35 202**328 681****334 117****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

26 199

31 500

Slutskatteskuld föregående år

10 2700**36 469****31 500****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

396

824

Övriga kortfristiga skulder

32157**428****981**

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	102 700	66 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	298 088	271 355
Upplupna räntekostnader	169 104	178 059
Upplupen revision	18 000	18 000
Upplupen HSB	34 797	23 774
Förutbetalda årsavgifter och hyror	831 320	790 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 246	103 996
	<u>1 455 255</u>	<u>1 451 749</u>

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carina Fredriksson.....
Ingrid Gudmundson.....
Margareta Berg Järverot.....
Märit Mörk.....
Patrick Åslin.....
Rolf Stefan Lundquist.....
Tommy Westlund.....
Ulf Sjödin

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

Antero Peräläinen
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enbacken i Hudiksvall, org.nr. 787500-0593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Enbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Antero Peräläinen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÄRIT MÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:13:06



INGRID GUDMUNDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:18:26



CARINA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:21:17



PATRICK ÅSLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:27:49



ROLF STEFAN LUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:16:16



MARGARETA JÄRVEROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:23:03



ULF SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:13:08



TOMMY WESTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:26:35



ANTERO PERÄLÄINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:34:02



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 22:43:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTERO PERÄLÄINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:39:10



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 22:43:28



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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