



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Enerbacken i Mölndal

Sparande 282 kr/kvm	Investeringsbehov 366 kr/kvm	Skuldsättning 1 768 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 173 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 794 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
282 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är högt men tyvärr lite för lågt i förhållande till investeringsbehovet.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
366 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Lite högt i förhållande till sparande.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 768 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en väldigt låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är väldigt låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
173 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

,

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har inte någon tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
794 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Låg årsavgift.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Enerbacken i Mölndal med säte i MÖLNDAL org.nr. 752000-0543 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 och lokaler till medlemmarna med 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 registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pensén 1-3	1963-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
222	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 459
223	p-platser	0
2	lägenheter (hyresrätt)	147
25	garageplatser	0
Totalt 472 objekt		16 606

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 19 st 2 rok, 163 st 3 rok, 17 st 4 rok, 11 st 5 rok, 1 st 6 rok. Föreningen har utöver ovan objekt följande gemensamma utrymmen. 5 st tvättstugor med tillhörande tork- och efterbehandlingsrum, 2 st hobbyrum och 1 st bastu/motionsrum, föreningslokal och övernattningslägenhet Bogäst.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Ottosson	Ordförande	2021-06-14	2024-10-05
Maria Cavdar	Ordförande	2024-10-05	
Britt Johansson	HSB ledamot	2017-09-01	
Ann-Katherine Rosengren	Ledamot	2021-06-19	
Charlotte Närvall	Ledamot	2021-06-14	
Conny Hadders	Ledamot	2021-06-14	
Hanna Hadders	Ledamot	2021-06-14	
Paula Wiik	Ledamot	2024-05-16	
Maria Cavdar	Ledamot	2019-05-20	2024-10-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Hadders, Charlotte Närvall och Paula Wiik.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Ottosson, Maria Cavdar, Charlotte Närvall, Hanna Hadders och Paula Wiik.

Revisorer har varit: Daniel Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Heyne, Maj Barkby och Johan Kronsell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de kommande 50 åren.

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.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att identifiera nödvändiga och möjliga åtgärder över tid för att på ett systematiskt sätt arbeta med fastigheternas underhåll.

Under året har följande underhåll genomförts i föreningen:

- relinat av avloppsstammar i bottenplattan på Lövgatan 2.
- åtgärdat putsskador och målat putsade fasader på Delbancogatan 9 och 11.
- med hjälp av arborister genomfört beskärning och gallring av träd.
- monterat två hjärtstartare utomhus.
- genomfört åtgärder för att sänka radonhalten.



- genomfört byte av 3 rökluckor.
 - installerat ny värmeväxlare på Lövgatan 4.
 - åtgärdat diverse vattenläckor.
 - bytt ut en belysningsstolpe.
 - genomfört en 5-årig garantibesiktning av ventilationsprojektet på Lövgatan 4 och 6.
 - installerat nytt bastuaggregat i bastun.
 - upprättat avtal för regelbunden stamspolning som ska utföras vart 5 år.
 - tecknat avtal med HSB Värmland gällande analys av energiförbrukning och förslag på åtgärder för energieffektivisering.
 - påbörjat rengöring av värmesystemet på Lövgatan 6 då den nuvarande filterutrustningen inte fungerat.
 - genomfört inventering inför byte av radiatorer på Lövgatan 6.
 - Inspekterat värmeledningarna på Lövgatan 6 inför radiatorbyte.
 - tecknat ett nytt 3-årigt elavtal via HSB Mölndals portföljavtal med Mölndals Energi.
 - utökat våra laddplatser för elbil med 24 stycken samt bytt laddstolpar på redan befintliga 12 platser.
- Totalt finns nu 36 laddplatser för elbil i föreningen.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under de senaste 5 åren:

Byte av ventilationssystem
Fasadhydrofobering
Relining av vissa tappvatten- och avloppsstammar
Installation av laddplatser
Åtgärdande av putsskador och målning av putsade fasader
Byte till LED-belysning

Större åtgärder som föreningen planerar under de närmaste 5 åren:

Takbyte inklusive byte av rökluckor och eventuellt montage av solceller
Byte av radiatorer och åtgärder på värmeledningar
Relining av vissa avloppsstammar
Hydrofobiering av tegelfasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 300 och under året har det tillkommit 35 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 298.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	282	300	228	240	278
Skuldsättning, kr/kvm	1 768	1 793	1 795	1 795	1 795
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 787	1 793	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	173	188	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	794	746	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	14 328	13 468	12 780	12 259	11 945
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 022	-917	2 417	1 373	-16 488
Soliditet, %	74	73	73	73	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning finns i not 1. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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	1 558 125	0	0	1 558 125
Upplåtelseavgifter, kr	1 724 970	0	0	1 724 970
Uppskrivningsfond, kr	107 577 300	0	0	107 577 300
Underhållsfond, kr	11 095 301	0	1 699 400	12 794 701
S:a bundet eget kapital, kr	121 955 696	0	1 699 400	123 655 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 067 115	-917 090	-1 699 400	-21 683 605
Årets resultat, kr	-917 090	917 090	1 021 527	1 021 527
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 984 205	0	-677 873	-20 662 078
S:a eget kapital, kr	101 971 491	0	1 021 527	102 993 018

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 795 600 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	-19 984 205
Årets resultat, kr	1 021 527
Reservation till underhållsfond, kr	-4 495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 795 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 662 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 662 078

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 328 424	13 509 092
Övriga rörelseintäkter		25 881	276 184
Summa Rörelseintäkter		14 354 305	13 785 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 972 205	-12 654 562
Övriga externa kostnader	Not 4	-365 032	-210 348
Personalkostnader	Not 5	-534 868	-403 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-923 686	-959 931
Summa Rörelsekostnader		-12 795 791	-14 228 002
Rörelseresultat		1 558 515	-442 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 900	94 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 888	-568 669
Summa Finansiella poster		-536 988	-474 364
Resultat efter finansiella poster		1 021 527	-917 090
Resultat före skatt		1 021 527	-917 090
Årets resultat		1 021 527	-917 090

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	126 886 675	127 805 802
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	22 790	27 349
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	545 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		127 454 466	127 833 151
Summa Anläggningstillgångar		127 454 466	127 833 151

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		149 630	159 347
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	8 525 149	7 610 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	217 480	140 187
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 892 259	7 910 310
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 261 587	3 216 620
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 261 587	3 216 620
Summa Omsättningstillgångar		12 153 845	11 126 929
Summa Tillgångar		139 608 311	138 960 080

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 283 095	3 283 095
Uppskrivningsfond	107 577 300	107 577 300
Fond för yttre underhåll	12 794 701	11 095 301
Summa Bundet eget kapital	123 655 096	121 955 696

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-21 683 605	-19 067 115
Årets resultat	1 021 527	-917 090
Summa Ansamlad förlust	-20 662 078	-19 984 205

Summa Eget kapital

102 993 018 101 971 491

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	0	0
Summa Avsättningar	0	0

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 275 000	20 775 000
Summa Långfristiga skulder		12 275 000	20 775 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 400 000	9 000 000
Leverantörsskulder		552 428	545 986
Skatteskulder		15 494	69 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	4 397 095	4 334 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 975 276	2 263 288
Summa Kortfristiga skulder		24 340 293	16 213 590

Summa Skulder

36 615 293 36 988 590

Summa Eget kapital och skulder

139 608 311 138 960 081



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 558 515	-442 726
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	923 686	959 931
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	923 686	959 931
Erhållen ränta	175 900	94 305
Erlagd ränta	-634 717	-568 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 023 384	42 841
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-168 176	-78 325
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-354 486	-225 639
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-522 662	-303 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 500 722	-261 122
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-545 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-545 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-25 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-25 000
Årets kassaflöde	855 722	-286 122
Likvida medel vid årets början	10 792 475	11 078 597
Likvida medel vid årets slut	11 648 196	10 792 475



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10-40 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-22 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-20 år.
Installationer:	5-40 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 förlånga 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 förening 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 190 292	12 328 056
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	0	0
	Hyror bostäder	193 152	180 516
	Hyror lokaler	14 880	14 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 020 768	1 031 417
	Hyror förbrukningsbaserad	36 003	39 514
	Bredband, TV och IP-telefoni	569 396	570 096
	Hyror övrigt	48 300	60 900
	Övriga primära intäkter	100 216	96 743
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 173 007	14 322 122
	Hyresbortfall	-87 324	-55 771
	Avsatt till inre fond	-757 259	-757 259
	<i>Summa</i>	-844 583	-813 030
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 328 424	13 509 092

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 825 952	-1 746 522
	Snö och halk-bekämpning	-62 788	-11 375
	Reparationer	-711 190	-628 130
	Planerat underhåll	-2 795 629	-4 947 187
	Försäkringsskador	-2 450	-86 563
	El	-752 181	-799 963
	Uppvärmning	-1 466 257	-1 256 965
	Vatten	-678 639	-567 970
	Sophämtning	-424 338	-496 367
	Fastighetsförsäkring	-321 783	-274 366
	Kabel-TV och bredband	-664 492	-559 463
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-335 447	-404 452
	Förvaltningsavtalskostnader	-841 925	-823 960
	Övriga driftkostnader	-89 133	-51 280
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 972 205	-12 654 562
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 628	-3 418
	Administrationskostnader	-75 252	-57 174
	Extern revision	-21 875	-19 375
	Konsultkostnader	-48 562	-28 503
	Medlemsavgifter	-72 600	-85 850
	Föreningsverksamhet	-1 523	-961
	Övriga förvaltningskostnader	-104 592	-15 066
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-365 032	-210 348
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-363 954	-305 051
	Revisionsarvode	-30 240	0
	Övriga arvoden	-26 250	-26 250
	Löner och övriga ersättningar	0	-654
	Sociala avgifter	-96 447	-61 395
	Övriga personalkostnader	-17 977	-9 810
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-534 868	-403 161

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 546 511	53 546 511
	Ingående anskaffningsvärde mark	958 700	958 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 351 498	1 351 498
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 856 709	55 856 709
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 628 207	-34 672 835
	Årets avskrivningar	-919 127	-955 372
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 547 334	-35 628 207
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	107 577 300	107 577 300
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	107 577 300	107 577 300
	<i>Utgående redovisat värde</i>	126 886 675	127 805 802
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	165 069 000	165 069 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 436 000	91 436 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	256 505 000	256 505 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 800 000	29 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 800 000	29 800 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 741 369	1 741 369
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 741 369	1 741 369
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 714 020	-1 709 461
	Årets avskrivningar	-4 559	-4 559
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 718 579	-1 714 020
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 790	27 349
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investering laddstolpar elbil	545 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	545 000	0

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

8 386 610

7 575 855

Övriga fordringar

138 539

34 921

Summa Övriga fordringar

8 525 149

7 610 776

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

208 380

32 021

Förutbetalda räntekostnader

0

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 082

108 166

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

214 462

140 187

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

0,79%

2025-01-30

3 500 000

0

Stadshypotek AB

3,65%

2025-02-17

2 000 000

0

Stadshypotek AB

0,97%

2025-04-30

6 000 000

0

Stadshypotek AB

3,73%

2026-09-01

2 000 000

0

Stadshypotek AB

3,72%

2025-09-01

2 800 000

0

Stadshypotek AB

3,61%

2026-01-30

3 500 000

0

Stadshypotek AB

4,24%

2027-09-01

2 875 000

100 000

Stadshypotek AB

2,73%

2026-09-01

4 000 000

0

Stadshypotek AB

3,47%

2025-03-03

3 000 000

0

29 675 000

100 000

Långfristig del

12 275 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 300 000

Kortfristig del

17 400 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

100 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,69%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

10 551

10 551

Källskatt

82 540

0

Inre fond

4 262 577

4 310 098

Övriga kortfristiga skulder

41 427

0

Summa Övriga skulder

4 397 095

4 320 649

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 215 679	1 216 407
	Upplupna räntekostnader	81 189	71 288
	Övriga upplupna kostnader	678 408	989 460
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 975 276	2 277 155

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Enerbacken i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA CAVDAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:38:16



CONNY HADDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:05:51



HANNA HADDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:03:02



PAULA WIİK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:24:57



ANN-KATHERINE ROSENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:42:40



BRITT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:54:56



CHARLOTTE NÄRVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:12:33



DANIEL ERIKSSON

Revisor

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



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:14:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Enerbacken i Mölndal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:29:20



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:14:11



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING BRF ENERBACKEN

Styrelsen har fortsatt arbetet med att identifiera nödvändiga och möjliga åtgärder över tid så att vi på ett systematiskt sätt kan arbeta med fastigheternas underhåll.

Under året har styrelsen:

- relinat avloppsstammar i bottenplattan på Lövgatan 2.
- åtgärdat putsskador och målat putsade fasader på Delbancogatan 9 och 11.
- med hjälp av arborister genomfört beskärning och gallring av träd.
- monterat två hjärtstartare utomhus.
- genomfört åtgärder för att sänka radonhalten.
- genomfört byte av 3 rökluckor.
- installerat ny värmeväxlare på Lövgatan 4.
- åtgärdat diverse vattenläckor.
- bytt ut en belysningsstolpe.
- genomfört en 5-årig garantibesiktning av ventilationsprojektet på Lövgatan 4 och 6.
- installerat nytt bastuaggregat i bastun.
- upprättat avtal för regelbunden stamspolning som ska utföras vart 5 år.
- tecknat avtal med HSB Värmland gällande analys av energiförbrukning och förslag på åtgärder för energieffektivisering.
- påbörjat rengöring av värmesystemet på Lövgatan 6 då den nuvarande filterutrustningen inte fungerat.
- genomfört inventering inför byte av radiatorer på Lövgatan 6.
- Inspekterat värmeledningarna på Lövgatan 6 inför radiatorbyte.
- tecknat ett nytt 3-årigt elavtal via HSB Mölndals portföljavtal med Mölndals Energi.
- utökat våra laddplatser för elbil med 24 stycken samt bytt laddstolpar på redan befintliga 12 platser. Totalt finns nu 36 laddplatser för elbil i föreningen.

Medlemsinformation

Nyhets/-informationsbrev

Nyhetsbladet "KLÄMMAN" anslås i trappuppgångarna cirka 11 gånger per år.

Styrelsen lämnar övrig information digitalt via "Mitt HSB".

Aktiviteter

Under året har det anordnats yogakurs samt träffar med Onsdagsgruppen, en aktivitetsgrupp som träffas över en fika och samtalar. På initiativ från medlemmar har ett lokalt bibliotek med donerade böcker startats i föreningslokalen. Hit kan medlemmar komma när expeditionen har öppet för att låna och lämna böcker. I samband med vårens och höstens containrar har medlemmar på eget initiativ ordnat ett Bytestorg, i stället för att saker kastas ges grannar möjlighet att fynda innan det skickas till återbruk eller välgörenhet. I augusti bjöd föreningen in till en jubileumsfest med grillning och tårta. Lagom till jul kom Tomten på besök med godisstrutar till barnen.

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.