



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Enen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Enen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0696 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sandviken kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 647
1	lokaler (hyresrätt)	1 130
57	p-platser	0

Totalt 166 objekt	7 777
-------------------	-------

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Rydstrand	Ordförande
Kajsa Strid - Avgått under 2024	Ledamot
Gunilla Hedqvist	Ledamot
Hans Jönsson	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
Andreas Johansson	Ledamot
Oscar Jansson	Ledamot
Bodil Ander	Ledamot
Anne Floberg	Suppleant
Helena Richter	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Jönsson, Gunilla Hedqvist, Oskar Jansson, Anne Floberg och Helen Richter

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Rydstrand, Bodil Ander, Mikael Andersson och Hans Jönsson

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision

Valberedning har varit: Britt-Mari Glas, Eivor Wanke och Hans Jönsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8,6% 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. 334 000 kr för 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-22.

Underhållsplanen uppdaterades senast i december 2024.

Fritidsverksamhet:

Gunilla Hedqvist och Eivor Vanke har varit ansvariga för aktiviteterna i föreningen till och med årsmötet. De avgick vid årsmötet just nu finns igen festkommite. Fram till årsmötet ordnade dom boule, promenader och öppet hus torsdagar.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Cykelförråd Målning tvättstugor Undersöker intresse av inglasning balkonger Hissar uppgradering elektrisk styrning Radonmätning
2021	Balkongrenovering påbörjad Kulvertrenovering Takfläktar Grundvattenpump
2022	Målning entréer Valhallavägen 19 A-B och 16 A-C Balkonger klara Uppfräsning av balkongytor som inte ingår i balkongrenoveringen samt sprickor i fasaden. Lagning av gummiduk på Barr 44 (Coop)
2023	Ventilation Coop ny styr. Cirkekations pump VVC.
2024	Spolning Avlopp

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning takfot Barr 46 och Valh 16 samt entré tak utvändigt samtliga ingångar 8st, Luftavfuktare Tvättstuga Valh.16, Byte värmeväxlare, Byte tvättmaskiner
2026	Byte hissar, Återvinnings hus, Byte entrépartier aluminium, Flytt av el p-platser samt belysning stolpar
2027-2029	Omläggning asfalt, målning trapphus, Slätputs

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 13 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	147	185	161	142	162
Skuldsättning, kr/kvm	2 796	2 860	3 024	2 472	991
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 271	3 346	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	2
Energikostnad, kr/kvm	215	215	194	190	182
Årsavgifter, kr/kvm	728	703	571	571	571
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	67	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	712	899	687	640	614
Nettoomsättning, tkr	5 536	5 890	5 413	5 042	4 836
Resultat efter finansiella poster, tkr	76	1 545	242	228	334
Soliditet, %	38	37	32	35	55

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	398 865	0	0	398 865
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 445 252	0	257 229	2 702 481
S:a bundet eget kapital, kr	2 844 117	0	257 229	3 101 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 568 664	1 545 281	-257 229	10 856 716
Årets resultat, kr	1 545 281	-1 545 281	76 331	76 331
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 113 945	0	-180 898	10 933 047
S:a eget kapital, kr	13 958 062	0	76 331	14 034 393

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 334 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 771,11 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	11 113 945
Årets resultat, kr	76 331
Reservation till underhållsfond, kr	-334 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 771
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 933 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 933 047
------------------------------------	-------------------

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	5 535 709	5 889 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 105 054
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 535 709	6 995 048
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 454 145	-3 494 197
Underhåll enligt plan	Not 5	-76 771	-5 736
Övriga externa kostnader	Not 6	-277 452	-315 342
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-329 671	-328 501
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-989 864	-996 106
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 127 903	-5 139 880
RÖRELSERESULTAT		407 806	1 855 168
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 589	2 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 224	-311 163
Övriga finansiella poster	Not 9	-840	-920
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-331 475	-309 887
ÅRETS RESULTAT		76 331	1 545 281



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 390 713	35 342 246
Inventarier och installationer	Not 11	10 086	48 417
Summa materiella anläggningstillgångar		34 400 799	35 390 663
Summa anläggningstillgångar		34 400 799	35 390 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 693	3 470
Avräkningskonto HSB		2 077 834	2 189 933
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 250	8 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	301 434	276 389
Summa kortfristiga fordringar		2 391 210	2 477 879
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	2 821	8 465
Summa kassa och bank		2 821	8 465
Summa omsättningstillgångar		2 894 032	2 486 344
SUMMA TILLGÅNGAR		37 294 831	37 877 006

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

398 865

398 865

Fond för yttre underhåll

2 702 481

2 445 252

Summa bundet eget kapital

3 101 346

2 844 117

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 856 716

9 568 664

Årets resultat

76 331

1 545 281

Summa fritt eget kapital

10 933 047

11 113 945

Summa eget kapital

14 034 393

13 958 062

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

15 092 350

20 139 150

Summa långfristiga skulder

15 092 350

20 139 150

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 652 920

2 102 920

Medlemmarnas inre fond

Not 17

455 514

516 407

Leverantörsskulder

221 943

310 298

Aktuell skatteskuld

Not 18

7 338

22 296

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

21 072

35 363

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

809 301

792 510

Summa kortfristiga skulder

8 168 088

3 779 794

Summa skulder

23 260 438

23 918 944

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 294 831

37 877 006

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	407 806	1 855 168
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	989 864	996 106
	1 397 670	2 851 273
Erhållen ränta	6 589	2 196
Erlagd ränta	-339 075	-311 451
Övriga poster	-840	-920
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 064 344	2 541 098
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 431	-6 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-159 855	-1 081 197
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	879 058	1 453 316
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	93 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	93 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-496 800	-1 575 839
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-496 800	-1 575 839
ÅRETS KASSAFLÖDE	382 258	-28 773
Likvida medel vid årets början	2 198 398	2 227 171
Likvida medel vid årets slut	2 580 655	2 198 398
	382 258	-28 773

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 markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 740 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 074 444	3 917 892
Årsavgifter egna	570 240	570 240
Årsavgift el	195 036	185 590
Hysesintäkt lokaler	830 460	1 136 314
Hysesintäkt garage och bilplatser	115 400	86 625
Hysesrabatter	-291 802	-28 572
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 201	15 187
Övriga fakturerade kostnader	0	6 576
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 730	142
	5 535 709	5 889 994
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Statligt elstöd - för höga elkostnader	0	111 015
Lån för Coops' s räkning löst av Coop	0	994 039
	0	1 105 054
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-202 259	-362 735
Sotning	0	-1 688
Ventilationsrensning	-1 950	0
El	-312 518	-278 892
Uppvärmning	-920 914	-975 977
Vatten	-441 526	-416 086
Renhållning	-158 986	-142 249
TV, bredband, iptelefoni	-280 773	-280 831
Obligatoriska besiktningar	-2 780	-408
Serviceavtal	-51 454	-34 757
Hissar serviceavtal & besiktning	-43 481	-45 812
Förvaltningskostnader	-677 273	-593 584
Försäkringar	-108 759	-94 600
Fastighetsskatt	-217 390	-217 390
Övriga driftskostnader	-34 083	-49 187
	-3 454 145	-3 494 197
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-32 695	-5 736
Underhåll mark och utemiljö	-15 544	0
Underhåll installationer	-28 532	0
	-76 771	-5 736

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 119	-9 148
Övriga förvaltningskostnader	-184 702	-184 678
Kostnader överlåtelse och panter	-20 218	-17 599
Föreningsverksamhet	-594	-19 007
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 133	-12 265
Konsulter	0	-21 760
Förbrukningsinventarier	-287	-10 484
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
	-277 452	-315 342
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-80 460	-70 000
Löner för anställda	0	-25 620
Vicevärdsarvode	-134 778	-120 687
Övriga arvoden	-43 895	-24 360
Övriga personalkostnader	0	-21 190
Revisionsarvode	250	-4 857
Sociala avgifter	-70 788	-61 787
	-329 671	-328 501
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-944 345	-944 345
Markanläggningar	-7 188	-7 188
Installationer och inventarier	-38 331	-44 573
	-989 864	-996 106
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter lån	-840	-920
	-840	-920

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Fyll i

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

49 757 926

49 851 676

Årets investering byggnader

0

-93 750

Ingående anskaffningsvärde mark

379 000

379 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

143 750

143 750

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

50 280 676

50 280 676

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-14 894 107

-13 949 761

Årets avskrivningar byggnader

-944 345

-944 345

Ingående avskrivningar markanläggningar

-44 323

-37 135

Årets avskrivningar markanläggningar

-7 188

-7 188

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 889 962

-14 938 429

Utgående redovisat värde

34 390 713

35 342 246

Redovisade värden byggnader

33 919 474

34 863 819

Redovisade värden mark

379 000

379 000

Redovisade värden markanläggningar

92 240

99 427

Fastighetsbeteckning: Mejslaren 5 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1972	44 000 000	12 200 000	56 200 000	56 200 000
Lokaler		2 879 000	1 412 000	4 291 000	4 291 000
		46 879 000	13 612 000	60 491 000	60 491 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

24 433 100

24 433 100

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

24 433 100

24 433 100

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

391 089

391 089

Utgående anskaffningsvärden

391 089

391 089

Ingående avskrivningar

-342 672

-298 099

Årets avskrivningar

-38 331

-44 573

Utgående avskrivningar

-381 003

-342 672

Utgående redovisat värde

10 086

48 417

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

8 250

8 087

8 250

8 087

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	121 288	108 759
Förutbetald kabel-TV och bredband	70 196	70 196
Förutbetald administration	14 900	14 340
Förutbetald fastighetsskötsel	58 929	57 090
Upplupen intäkt el, värme, vatten	18 579	18 902
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 542	7 101
	301 434	276 388

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,70%	2025-03-23	500 000	0
			500 000	0

Not 15 BANK

Swedbank	2 821	8 465
	2 821	8 465

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,26%	2026-11-18	6 580 000	140 000
Nordea		1,15%	2025-11-19	4 700 000	100 000
Nordea		1,90%	2027-02-17	4 725 000	100 000
Nordea		4,17%	2025-03-20	1 606 120	40 000
Nordea		1,21%	2026-04-15	4 134 150	106 800
				21 745 270	486 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 092 350**

Nästa års amortering av långfristig skuld 346 800
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 306 120
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 652 920**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,58%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 947 200
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 311 270
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	516 407	582 951
Uttag	-60 893	-66 544
	455 514	516 407

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 780	22 296
Slutskatteskuld föregående år	4 558	0
	7 338	22 296

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	8 563	29 998
Personalens källskatt	1 638	1 653
Arbetsgivaravgifter	3 755	3 611
Övriga kortfristiga skulder	7 116	102
	21 072	35 363
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	47 161	39 420
Upplupna sociala avgifter	14 818	10 658
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	177 662	191 260
Upplupna räntekostnader	32 384	34 235
Upplupen revision	21 700	13 000
Upplupen snöröjning	16 099	66 083
Förutbetalda årsavgifter och hyror	498 342	425 729
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 134	12 124
	809 300	792 509

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Andreas Johansson	 Bodil Ander	 Gunilla Hedqvist
..... Hans Gunnar Jönsson	 Mikael Andersson	 Oscar Jansson
..... Tommy Rydstrand		

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

Johanna Gustavsson Revisor vald av föreningsstämman	Eeva-Riitta Salminen BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enen i Sandviken för räkenskapsåret 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. 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 uppger, 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 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. 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 Enen i Sandviken 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Enen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY RYDSTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:58:24



HANS GUNNAR JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:00:18



BODIL ANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 23:50:37



GUNILLA HEDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:03:22



MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 15:17:29



OSCAR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:07:45



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:19:28



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:17:55



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:21:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Enen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:18:52



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 17:20:51



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 föreningsstämmans 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.