









BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 272 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 13 192 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 1 598 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 3 %</p>	 <p>Energikostnad 56 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 707 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsföreningen Enångershus1 i
Enånger

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
272 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
13 192 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 598 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

NYCKELTAL

Räntekänslighet
3 %

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

NYCKELTAL

Energikostnad
56 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

NYCKELTAL

12

Årsavgift
707 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

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 Bostadsrättsförening Enångershus 1 i Enånger med säte i Enånger org.nr. 716413-4996 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bureborg 1:1	1985-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 310
18	garage	270
Totalt 36 objekt		1 580

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla Fernlund	Ordförande
Karin Hedström	Ledamot
Eva Brodin	Ledamot
Katrin Andersson	Ledamot
Berit Larsson	Suppleant
Michael Larsson	Suppleant
Victoria Lehnberg	HSB ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Brodin och Katrin Andersson samt suppleanten Berit Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Brodin och Ulla Fernlund.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Annika Bergström (sammankallande) och Ann-Christine Westlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-03. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar samt att vi hade fullmakt för 3 st medlemmar.

Vid stämmorna beslutades att bostadsrättsföreningen blir medlem i HSB, samt att man antog "HSB normalstadgar 2023".

Besluten var enhälliga.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-22.

Styrelsen har själv uppdaterat underhållsplanen under hösten 2024.

Vi har under året drabbats av en omfattande vattenskada som har påverkat 4 lägenheter. 3 av lägenheterna krävde totalrenovering och 1 lägenhet fick mindre renovering.

Vattenskadan uppgår till 260 000 kr och att det är en vattenledningsskada, så därav faller på föreningen att betala kostnaden.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Investering i 2 laddningsstolpar för elbil. Investering och byte av 3 nya värmepannor.
2023	Målning fönster (utvändigt) och förrådsdörrar. Rengöring av spisfläktar och tillhörande system. En del trasiga ventiler har bytts ut. En elpanna är utbytt samt 2 varmvattenberedare och en cirkulationspump.
2022	Ommålning av fastigheterna. Rensning takrännor.
2021	Byte lås i 12 lgh. Innergården - trädfällning, stubb borttagning, plantering.
2020	Borttagning av vattenmätarkonsol.
2019	Nya garageportar.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Uppgradering av värmepannor.
2026-2029	Styrelsen planerar att - se över takpannor, hängrännor och stuprör, se över belysning och byta till led.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	272	241	269	330	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 598	1 661	2 080	2 156	2 233
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 927	2 004	2 080	2 156	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	56	63	56	54	50
Årsavgifter, kr/kvm	707	687	667	654	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	601	576	672	660	643
Nettoomsättning, tkr	950	910	880	865	842
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	99	-163	241	222
Soliditet, %	50	52	50	51	48

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 vattenskadnan.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positiv med 190 232 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 272 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att se över årsavgifterna kommande 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	333 998	0	0	333 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	799 440	0	-157 125	642 315
S:a bundet eget kapital, kr	1 133 438	0	-157 125	976 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 815 188	98 523	0	2 070 836
Årets resultat, kr	98 523	-98 523	-175 724	-175 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 913 711	0	-175 724	1 895 112
S:a eget kapital, kr	3 047 149	0	-332 849	2 871 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 202 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 913 711
Årets resultat, kr	-175 724
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 737 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	202 125
Balanseras i ny räkning, kr	1 895 112

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	950 149	910 011
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		950 149	910 011
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-578 201	-304 590
Underhåll enligt plan	Not 4	-202 125	-147 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 888	-135 016
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-37 441	-40 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 961	-135 350
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 088 615	-762 907
RÖRELSERESULTAT		-138 467	147 104
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 975	5 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 872	-53 614
Övriga finansiella poster	Not 8	-360	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-37 257	-48 581
ÅRETS RESULTAT		-175 724	98 523

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 867 009	3 778 334
Inventarier och installationer	Not 10	0	5 779
Summa materiella anläggningstillgångar		3 867 009	3 784 113
Summa anläggningstillgångar			
		3 867 009	3 784 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		460 620	697 290
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 827	1 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	59 036	20 936
Summa kortfristiga fordringar		522 484	719 648
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 364 983	1 350 000
Summa kortfristiga placeringar		1 364 983	1 350 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	92 229	56 168
Summa kassa och bank		92 229	56 168
Summa omsättningstillgångar		1 979 696	2 125 816
SUMMA TILLGÅNGAR		5 846 705	5 909 929

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	333 998	333 998	
Fond för yttre underhåll	642 315	799 440	
Summa bundet eget kapital	976 313	1 133 438	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 070 836	1 815 188	
Årets resultat	-175 724	98 523	
Summa fritt eget kapital	1 895 112	1 913 711	
Summa eget kapital	2 871 425	3 047 149	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 212 500	1 262 500
Summa långfristiga skulder		1 212 500	1 262 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 312 500	1 362 500
Leverantörsskulder		12 328	90 577
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 664	5 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	435 288	141 372
Summa kortfristiga skulder		1 762 780	1 600 281
Summa skulder		2 975 280	2 862 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 846 705	5 909 929	

KASSAFLÖDEANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-138 467	147 104
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	142 961	135 350
	4 494	282 454
Erhållen ränta	15 975	5 393
Erlagd ränta	-52 000	-53 764
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-31 891	233 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 505	-417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	261 627	49 713
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	190 232	283 019
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-225 857	-101 674
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-225 857	-101 674
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	-100 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-150 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-185 625	81 345
Likvida medel vid årets början	2 103 458	2 022 113
Likvida medel vid årets slut	1 917 833	2 103 458
	-185 625	81 345

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	2 050 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	926 640	899 592
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 732	4 422
Övriga primära intäkter och ersättningar	17 777	5 997
	<u>950 149</u>	<u>910 011</u>
I Årsavgift ingår el, värme, vatten, TV och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-325 831	-33 519
Ventilationsrensning	0	-25 625
El	-37 980	-34 057
Vatten	-51 137	-49 000
Renhållning	-23 889	-21 334
TV, bredband, iptelefoni	-11 250	-10 000
Förvaltningskostnader	-66 049	-73 223
Försäkringar	-18 757	-17 442
Fastighetsskatt	-39 690	-36 720
Övriga driftskostnader	-3 618	-3 670
	<u>-578 201</u>	<u>-304 590</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder - golvbrunn samt omdragn vatten	-53 625	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-92 526
Underhåll installationer - omdragn element	-148 500	-54 593
	<u>-202 125</u>	<u>-147 119</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-30 750	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-84 598	-97 099
Kostnader överlåtelse och panter	-6 875	-3 939
Föreningsverksamhet	0	-853
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 603	0
Konsulter	-2 625	-13 750
Stämma och styrelse	-437	0
	<u>-127 888</u>	<u>-135 016</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-34 000	-35 000
Sociala avgifter	-3 441	-5 832
	<u>-37 441</u>	<u>-40 832</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-137 182	-129 571
Installationer och inventarier	-5 779	-5 779
	<u>-142 961</u>	<u>-135 350</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Hälsninglandsparbank, aviavgifter	-360	-360
	<u>-360</u>	<u>-360</u>

	2024-12-31	2023-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 773 250	5 671 576			
Årets investering byggnader	225 857	101 674			
Ingående anskaffningsvärde mark	540 000	540 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 539 107	6 313 250			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 534 916	-2 405 344			
Årets avskrivningar byggnader	-137 182	-129 571			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 672 097	-2 534 916			
Utgående redovisat värde	3 867 009	3 778 334			
Redovisade värden byggnader	3 327 009	3 238 334			
Redovisade värden mark	540 000	540 000			
Fastighetsbeteckning: BUREBORG 1:1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	3 726 000	1 566 000	5 292 000	4 896 000
		3 726 000	1 566 000	5 292 000	4 896 000
Ställda säkerheter				2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning				9 240 000	9 240 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				9 240 000	9 240 000
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	515 183	515 183			
Utgående anskaffningsvärden	515 183	515 183			
Ingående avskrivningar	-509 404	-503 625			
Årets avskrivningar	-5 779	-5 779			
Utgående avskrivningar	-515 183	-509 404			
Utgående redovisat värde	0	5 779			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	2 827	1 116			
Övrig skattefordran	0	306			
	2 827	1 422			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	13 345	12 085			
Förutbetalad HSB	13 775	7 185			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 917	1 667			
	59 036	20 937			

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**Anskaffningsvärde**

Handelsbanken luxkorträntefond	950 000	950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	950 000	950 000

Marknadsvärde

Handelsbanken luxkorträntefond	1 232 411	1 183 196
Utgående ackumulerade marknadsvärde	1 232 411	1 183 196

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placering	3,80%	2024-02-27	0	400 000
Handelsbanken placering	2,55%	2025-02-25	414 983	0
			414 983	400 000
			1 364 983	1 350 000

Not 14 BANK

Handelsbanken	92 229	56 168
	92 229	56 168

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,42%	2025-11-25	1 262 500	50 000
Swedbank	3,41%	2027-11-25	1 262 500	50 000
			2 525 000	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 212 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000
Lån som ska konverteras inom ett år 1 262 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 312 500**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 025 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 664	0
Slutskatteskuld föregående år	0	5 832
	2 664	5 832

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	42 000	45 000
Upplupen JSB Construction	260 341	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 100	5 975
Upplupna räntekostnader	4 809	3 937
Upplupen revision	15 000	0
Upplupen Enångers IK	27 500	13 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 538	73 335
	435 288	141 372

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Enånger den 12 / 3 2025



Eva Brodin



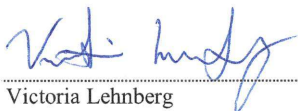
Karin Hedström



Katrin Andersson



Ulla Fernlund



Victoria Lehnberg

Min revisionsberättelse har angivits den 24 / 3 - 2025



BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Oscar Rosdahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enångershus 1, org.nr. 716413-4996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enångershus 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enångershus 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 24/3-2025



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.