



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pensén 1, Pensén 2 och Pensén 3. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
Byggnadsår 1963

Föreningens byggnad består av 222 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 st hyresrätter. Till byggnaderna hör också 2 st lokaler, 25 st garage och 223 st parkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 16 606 kvm, hyreslägenheterna upptar 147 kvm därav.

Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
163 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
11 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

AK

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (59,7 kr/kvm lägenhetsyta).

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 141,7 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. De väsentligaste underhåll för de fem kommande åren är:

- Byte av tappvattenstammar
- Ommålning av p-platser
- Byte av maskiner i tvättstugor och andra gemensamhetsutrymmen
- Putsning av socklar på nedre delen av fasaderna
- Byte av rökluckor på samtliga byggnader

Förbrukningar

2020

Fjärrvärme	1 458, 778 MWh
Vatten	18 341 kbm
El	415 883 kWh

2019

Fjärrvärme	1 728, 889 MWh
Vatten	18 443 kbm
El	178 469 kWh

2018

Fjärrvärme	1 871, 695 MWh
Vatten	18 320 kbm
El	154 830 kWh

2017

Fjärrvärme	1 888,288 MWh
Vatten	19 860 kbm
El	154 139 kWh

2016

Fjärrvärme	1 884,166 MWh
Vatten	21 742 kbm
El	158 843 kWh

2015

Fjärrvärme	1 875,438 MWh
Vatten	20287 kbm
El	166 599 kWh

2014

Fjärrvärme	1 814,189 MWh
Vatten	18 973 kbm
El	181 114 kWh

AK

2013

Fjärrvärme	2 082,371 MWh
Vatten	17 563 kbm
El	202 324 kWh

2012

Fjärrvärme	2 153,883 MWh
Vatten	19 333 kbm
El	210 303 kWh

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

För underhåll av fastigheterna har föreningen 3 anställda, 2 på heltid och 1 på deltid.

Michael Johansson 100 %

Björn Sandberg 100 %

Sead Aletovic 50 %

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att göra om ventilationen från frånluftsventilation till en modern aktiv ventilation har slutförts.

Det har också anlagts 12 parkeringsplatser där det finns möjlighet att ladda elfordon.

Föreningen har utnyttjat det stora dolda övertillvärdet som finns mellan bokfört värde och taxeringsvärde för föreningens mark och därför gjort en uppskrivning av anläggningstillgångar upp till markens taxerade värde.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 höjdes med 2 %.

Årsavgift 2020: 660,20 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 325 776 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2021

Budgeten för 2020 visar på ett resultat på -5 612 155 kr. I resultatet ingår reservering till yttre fonden med 4 490 000 kr samt planerat lyft om 4 490 000 kr.

PK

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-25. Stämman genomfördes såväl fysiskt som via poströstning, punkterna 1-14 enligt föreningens stadgar behandlades, övriga punkter bordlades till nästa stämma. I stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 296 (298) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	222
Samägare	73
HSB Mölndal	1

Under året har 21 lägenheter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har följande gemensamma utrymmen: 5 st tvättstugor med tillhörande tork- och efterbehandlingsrum. Dessutom finns förenings/samlingslokal, 2 st hobbyrum, pingisrum, bastu/motionsrum samt en övernattninglägenhet.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Enerbacken är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Nyhetsbladet "KLÄMMAN" anslås i trappuppgångarna ca 12 ggr per år. Lägg även upp på facebookgruppen Forum Enerbacken Mölndal.

Aktiviteter

På grund av den rådande omständigheten med COVID-19 och de begränsningar det har medfört för att träffas i grupper, stora som små, så har det inte ordnats några medlemsaktiviteter under 2020.

AK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Margit Norrman	Ledamot	Ordförande
Lennart Carlsson	Ledamot	Vice ordförande
Maria Cavdar	Ledamot	
Daniel Eriksson	Ledamot	
Britt Johansson	Ledamot	HSB Mölndal

Följande ledamöter avgick efter årsstämman 2020-06-25:

Bobby Bohlin	Ledamot
Emelje Gäskeby-Mars	Ledamot
Simon Gustner	Ledamot
Josef Najem	Ledamot

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margit Norrman, Lennart Carlsson, Maria Cavdar och Daniel Eriksson.
- Föreningens firma tecknas av Lennart Carlsson, Maria Cavdar, Daniel Eriksson och Margit Norrman två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 386 822 kr, 14 070 kr till internrevisor samt 23 450 kr till valberedning (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mailadress, telefon eller post.

Revisorer

Revisorer har varit Anna-Lena Hulthén-Eriksson med Ingrid Grepp Holmskog som revisorsuppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Margit Norrman och Lennart Carlsson med Daniel Eriksson som suppleant.

Valberedning

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

AK

Flerårsöversikt (kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 944 758	11 693 932	11 368 678	11 019 761	11 069 988
Resultat efter finansiella poster	-16 487 787	-3 140 020	2 048 323	259 013	-956 004
Kassalikviditet (%)	63,1	59,3	126,2	73,4	45,0
Soliditet (%)	72,7	41,3	49,9	44,5	43,9
Fond för yttre underhåll	0	6 785 636	10 202 281	7 267 683	7 167 799
Årsavgift per kvm bostadsyta	660	647	632	613	613
Lån per kvm bostadsyta	1 795	289	289	289	289
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,4	1,2	1,2	1,3	2,3
Fastighetens belåningsgrad (%)	12	2	2	2	2
Taxeringsvärde (tkr)	251 568	251 568	193 449	193 449	193 449

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 283 095		6 785 636	1 080 933	-3 140 020	8 009 644
Reservering till yttre fond			4 490 000	-4 490 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond			-11 275 636	11 275 636		0
Uppskrivning mark		107 577 300				107 577 300
Disposition av föregående års resultat:				-3 140 020	3 140 020	0
Årets resultat					-16 487 787	-16 487 787
Belopp vid årets utgång	3 283 095	107 577 300	0	4 726 549	-16 487 787	99 099 157

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	4 726 549
årets förlust	-16 487 787
	-11 761 238

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 761 238
	-11 761 238

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

AK

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 944 758	11 693 932
Övriga rörelseintäkter	3	395 755	76 872
Summa rörelseintäkter		12 340 513	11 770 804
Rörelsekostnader			
Underhåll		-19 825 906	-6 533 645
Driftskostnader	4	-5 463 189	-4 648 845
Personalkostnader	5	-2 093 850	-2 259 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-1 283 337	-1 417 796
Summa rörelsekostnader		-28 666 282	-14 860 096
Rörelseresultat		-16 325 769	-3 089 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 431	4 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 449	-55 223
Resultat efter finansiella poster		-16 487 787	-3 140 020
Årets resultat		-16 487 787	-3 140 020

PK

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	130 307 939	15 434 103
Inventarier, verktyg och installationer	7	41 026	45 585
Summa materiella anläggningstillgångar		130 348 965	15 479 688
Summa anläggningstillgångar		130 348 965	15 479 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 225	6 238
Övriga fordringar	8	5 702 814	3 694 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 094	48 144
Summa kortfristiga fordringar		5 752 133	3 749 303
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		152 043	145 698
Summa kassa och bank		152 043	145 698
Summa omsättningstillgångar		5 904 176	3 895 001
SUMMA TILLGÅNGAR		136 253 141	19 374 689

AK

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 283 095	3 283 095
Uppskrivningsfond		107 577 300	0
Fond för yttre underhåll		0	6 785 636
Summa bundet eget kapital		110 860 395	10 068 731
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 726 549	1 080 932
Årets resultat		-16 487 787	-3 140 020
Summa fritt eget kapital		-11 761 238	-2 059 088
Summa eget kapital		99 099 157	8 009 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	27 800 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		27 800 000	4 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 000 000	0
Leverantörsskulder		1 227 427	268 616
Skatteskulder		21 098	12 385
Övriga skulder	12	4 151 108	4 378 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 954 351	1 906 038
Summa kortfristiga skulder		9 353 984	6 565 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 253 141	19 374 689

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Enerbackens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 1996 tillämpas linjär avskrivning, med 2,5% av byggnadens anskaffningsvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnader	10-40 år
Installationer	5-40 år
Markanläggning	10-22 år
Maskiner och inventarier	5-20 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteutgifter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteutgifter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteutgifter bedöms vara hänförliga till fastigheterna och ska därför inte beskattas.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft 3 st anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

AK

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	10 963 392	10 748 448
Hysesintäkter bostäder	162 096	158 916
Hysesintäkter lokaler/förråd	19 680	21 030
Hyror garage och parkeringsplatser	958 453	904 501
Hysesintäkter övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	28 300	48 200
Kabeltv	570 096	570 096
Avsättning inre fond	-757 259	-757 259
	11 944 758	11 693 932

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantavgifter	44 359	49 354
Återbäring Länsförsäkringar	18 533	14 714
Bidrag naturvårdsverket för laddstolpar	101 750	
Övriga intäkter	231 113	12 803
	395 755	76 871

AK

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	202 151	166 119
Reparationer	185 847	273 065
-El	637 233	330 699
-Uppvärmning	1 248 273	1 454 041
-Vatten och renhållning	996 034	857 485
Fastighetsavgift	325 776	314 128
Försäkring	186 307	170 741
Kabeltv	588 881	590 919
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	339 732	331 717
Medlemsavgift HSB	72 600	3 058
Studie- och fritidsverksamhet	2 758	33 105
Telekommunikation/Internet	8 803	7 850
Möteskostnader	15 856	18 167
Konsultarvoden	155 250	38 851
Kostnad för laddstolpar motsvarande bidrag 2018 och 2020	203 500	0
Övriga kostnader	72 495	58 900
Bankavgift/pantbrevskostnader	221 693	0
	5 463 189	4 648 845

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	510 840	502 200
Löner och andra ersättningar	871 196	983 959
Uttagsskatt	295 876	322 246
Sociala kostnader och pensionskostnader	415 938	449 405
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 093 850	2 257 810

Föreningen har tre personer anställda.

AK

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	46 720 625	44 095 262
Inköp	8 575 314	2 625 363
Uppskrivning mark	107 577 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 873 239	46 720 625
Ingående avskrivningar	-31 286 522	-29 879 535
Årets avskrivningar	-1 278 778	-1 406 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 565 300	-31 286 522
Utgående redovisat värde	130 307 939	15 434 103
Taxeringsvärden byggnader	143 052 000	143 052 000
Taxeringsvärden mark	108 516 000	108 516 000
	251 568 000	251 568 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 108 516 000.

Not 7 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Ingående avskrivningar	-1 695 784	-1 684 975
Årets avskrivningar	-4 559	-10 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 700 343	-1 695 784
Utgående redovisat värde	41 026	45 585

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	5 679 505	3 685 080
Skattekonto	23 309	9 841
	5 702 814	3 694 921

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Informationsöverföring	48 094	48 144
	48 094	48 144

AK

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	0,55	2022-09-01	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	0,55	2022-09-01	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	0,67	2023-01-30	3 500 000	
Handelsbanken	0,79	2025-01-30	3 500 000	
Handelsbanken	0,85	2021-02-11	2 000 000	
Handelsbanken	0,94	2025-04-30	6 000 000	
Handelsbanken	0,66	2023-09-01	3 000 000	
Handelsbanken	0,74	2024-09-01	7 000 000	
			29 800 000	4 800 000

Kortfristig del av långfristig skuld 2 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 800 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	29 800 000	18 935 000
	29 800 000	18 935 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	3 947 763	4 089 915
Uttagsskatt/moms	68 747	87 798
Personalens källskatt samt sociala avgifter	129 347	200 295
Depositioner	5 251	
	4 151 108	4 378 008

AK

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

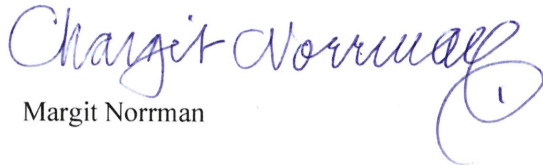
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 121 448	988 470
Räntor	23 744	4 383
Revisionsarvode	17 300	18 500
Styrelsearvode	272 527	166 102
Sociala avgifter	85 628	52 189
Semesterlöner inkl sociala avgifter	113 651	143 504
El	85 806	49 878
Fjärrvärme	135 403	181 299
Vatten och renhållning		227 094
Reparationer	9 394	
Ventilationsprojekt	89 450	
Konsultarvoden		20 475
Övriga upplupna kostnader		54 144
	1 954 351	1 906 038


Not 14 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo	18 778	15 564
	18 778	15 564

AK

Mölndal 2021- 04 - 10


Margit Norrman


Maria Cavdar


Daniel Eriksson


Lennart Carlsson


Britt Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 - 12

Borevision AB



Arthur Kozak
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna-Lena Hulthén Ericson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enerbacken i Mölndal för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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.

AK

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 Enerbacken i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

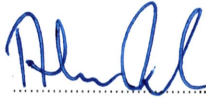
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 överträdelse 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.

Mölndal den 12/4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anna-Lena Hulthén Eriksson

Av föreningen vald revisor