



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

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

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.

HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal
Org nr 752000-0543

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. 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

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 103,7 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. De väsentligaste underhåll för de fem kommande åren är:

- Underhåll och uppgradering av ventilationen
- Ommålning av p-platser
- Byte av maskiner i tvättstugor och andra gemensamhetsutrymmen
- Putsning av socklar på nederdelen av fasaderna
- Byte av rökluckor på samtliga byggnader

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. ⁹

Förbrukningar

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

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

2011

Fjärrvärme	1 991,277 MWh
Vatten	16 870 kbm
El	224 852 kWh _{n)}

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

- Radon - under året har arbetet med att minimera radonnivåerna i fastigheterna fortsatt, bl.a. har fler fläktar för att förbättra installationen installerats.
- Projekterat anläggningar av 12 laddplatser för elbilar.
- Förbättrat lekplatserna.
- Bredband - ett nytt avtal för snabbare bredbandsuppkoppling skrevs med Telenor.
- Under året har etapp tre av ventilationsprojektet genomförts. Detta innebär förbättrad ventilation samt ger energibesparande effekter.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 höjdes med 2 %.

Årsavgift 2019: 647,30 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 314 128 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2020

Budgeten för 2020 visar på ett resultat på -1 057 377 kr. I resultatet ingår reservering till yttre fonden med 3 118 000 kr samt planerat lyft om 6 550 074 kr. ²⁾

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-20. I stämman deltog 41 medlemmar, totalt 38 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 298 (301) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	222
--------------------	-----

Samägare	75
----------	----

HSB Mölndal	1
-------------	---

Under året har 21 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 30 och avgående medlemmar har varit 31 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 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 övernattningslägenhet.

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. Läggs även upp på facebookgruppen Forum Enerbacken Mölndal.

Aktiviteter

Under året har det anordnats qigong, träffar med Torsdagsgruppen, våffelpub, påskharen kom och delade ut ägg till alla barn. Grillfest med föreningen, Oktoberfest samt Pubafton med musikquiz. Odlingsgruppen med pallkragar har fortsatt och utökats. Lagom till julen var dessutom Tomten på årligt besök. ⁸⁾

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Margit Norrman	Ledamot	Ordförande
Lennart Carlsson	Ledamot	Vice ordförande
Maria Cavdar	Ledamot	
Simon Gustner	Ledamot	
Daniel Eriksson	Ledamot	
Bobby Bohlin	Ledamot	
Emelie Gäskeby-Mars	Ledamot	
Josef Najem	Ledamot	
Britt Johansson	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margit Norrman, Emelie Gäskeby, Bobby Bohlin och Simon Gustner.
- Föreningens firma tecknas av Lennart Carlsson, Maria Cavdar, Daniel Eriksson och Margit Norrman två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 465 000 kr, 13 950 kr till internrevisor samt 23 250 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 revisorssuppleant, 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. ⁸⁾

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr 11 693 932	11 368 678	11 019 761	11 069 988	10 997 071
Resultat efter finansiella poster	kr -3 140 020	2 048 323	259 013	-956 004	930 167
Kassalikviditet	% 59	126	73	45	76
Soliditet	% 41,3	49,9	44,5	43,9	42,0
Fond för yttre underhåll	kr 6 785 636	10 202 281	7 267 683	7 167 799	5 765 748
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 647,3	631,5	613,1	613,1	607,0
Lån per kvm bostadsyta	kr 289	289	289	289	458
Genomsnittlig skuldränta	% 1,2	1,2	1,3	2,3	2,8
Fastighetens belåningsgrad	% 1,9	2,5	2,5	2,5	4,3
Taxeringsvärde	tkr 251 568	193 449	193 449	193 449	178 361

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	1 558 125	1 724 970	10 202 281	-4 384 036	2 048 323
Reservering till yttre fond			3 117 000	-3 117 000	
Anspråktagande av yttre fond			-6 533 645	6 533 645	
Balansering av föregående års resultat				2 048 323	-2 048 323
Årets resultat					-3 140 020
Eget kapital 2019-12-31	1 558 125	1 724 970	6 785 636	1 080 932	-3 140 020

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-3 140 020
Balanserat resultat	1 080 932
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 059 088

Styrelsen föreslår följande behandling:

att i ny räkning överförs	-2 059 088
	-2 059 088

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. ²⁾

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 693 932	11 368 678
Övriga rörelseintäkter	3	76 872	174 978
Summa rörelseintäkter		<u>11 770 804</u>	<u>11 543 656</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-6 533 645	-1 557 734
Driftskostnader	4	-4 648 845	-4 773 583
Personalkostnader och arvoden	5	-2 259 810	-1 741 790
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 417 796	-1 366 987
Summa rörelsekostnader		<u>-14 860 096</u>	<u>-9 440 094</u>
Resultat före finansiella poster		-3 089 292	2 103 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 495	3 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 223	-58 461
Summa finansiella poster		<u>-50 728</u>	<u>-55 239</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 140 020</u>	<u>2 048 323</u>
Årets resultat		<u>-3 140 020</u>	<u>2 048 323</u> ^{a)}

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	15 434 103	14 215 727
Inventarier	7	45 585	56 394
		15 479 688	14 272 121
Summa anläggningstillgångar		15 479 688	14 272 121
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		6 239	9 209
Övriga kortfristiga fordringar	8	3 694 921	7 641 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 144	290 298
		3 749 304	7 940 783
<u>Kassa och bank</u>		145 698	145 199
Summa omsättningstillgångar		3 895 002	8 085 982
Summa tillgångar		19 374 690	22 358 103 ^{f)}

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 283 095	3 283 095
Fond för yttre underhåll		6 785 636	10 202 281
		<u>10 068 731</u>	<u>13 485 376</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		1 080 932	-4 384 036
Årets resultat		-3 140 020	2 048 323
		<u>-2 059 088</u>	<u>-2 335 713</u>
Summa eget kapital		<u>8 009 643</u>	<u>11 149 663</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	4 800 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 800 000</u>	<u>4 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		268 617	781 264
Skatteskulder		12 385	32 045
Övriga kortfristiga skulder	11	4 378 007	4 040 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 906 038	1 554 407
Summa kortfristiga skulder		<u>6 565 047</u>	<u>6 408 440</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 374 690</u>	<u>22 358 103</u> ⁷⁾

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

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. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter 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. ⁸⁾

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostäder	10 748 448	10 485 895
Hysesintäkter bostäder	158 916	155 052
Hysesintäkter lokaler/förråd	21 030	22 680
Hysesintäkter garage, p-platser	904 496	843 970
Hysesintäkter övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	48 200	47 900
Kabel TV	570 096	570 434
Övriga intäkter	5	6
Avsättning inre fond	-757 259	-757 259
Summa	<u>11 693 932</u>	<u>11 368 678</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bidrag för laddstolpar	0	101 750
Överlåtelse och pantavgifter	49 354	51 699
Återbäring Länsförsäkringar	14 714	21 216
Övriga intäkter	12 803	313
Summa	<u>76 871</u>	<u>174 978</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ	166 119	224 777
Reparationer	273 065	290 226
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	330 699	280 345
-Uppvärmning	1 454 041	1 544 336
-Vatten och sophämtning	857 485	813 722
Fastighetsavgift	314 128	303 978
Försäkring	170 741	146 371
Kabel TV	590 919	615 580
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	331 717	316 602
Medlemsavgift HSB	3 058	72 600
Studier och fritidsverksamhet	33 105	25 393
Telekommunikation/Internet	7 850	14 269
Möteskostnader	18 167	32 518
Konsultarvoden	38 851	0
Övrigt	58 900	92 866
Summa	<u>4 648 845</u>	<u>4 773 583</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	502 200	332 150
Löner och andra ersättningar	985 959	756 415
Uttagsskatt	322 246	266 942
Sociala avgifter	449 405	386 283
	<u>2 259 810</u>	<u>1 741 790</u>
Föreningen har tre anställda		n)

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 095 262	44 095 262
Inköp/Aktiveringar	2 625 363	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 720 625	44 095 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 879 535	-28 545 307
Årets avskrivningar	-1 406 987	-1 334 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 286 522	-29 879 535
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 434 103</u>	<u>14 215 727</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	958 700	958 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 052 000	127 052 000
Taxeringsvärde mark	108 516 000	66 397 000
	<u>251 568 000</u>	<u>193 449 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	143 000 000	127 000 000
Lokaler	52 000	52 000

Not 7 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 684 975	-1 652 216
-Avskrivningar	-10 809	-32 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 695 784	-1 684 975
Utgående restvärde enligt plan	<u>45 585</u>	<u>56 394</u> ^{*)}

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	3 685 080	7 639 716
Skattefordran	9 841	1 560
Summa	<u>3 694 921</u>	<u>7 641 276</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Informationsöverföring	48 144	48 094
Försäkring	0	170 741
Avtal HSB	0	71 463
Summa	<u>48 144</u>	<u>290 298</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,15	Rörlig	0	2 000 000
Stadshypotek	1,15	Rörlig	0	2 800 000
Totalt				4 800 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 4 800 000 kr senare än fem år efter balansdagen. ^{A)}

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inre fond	4 089 915	3 965 556
Uttagsskatt	0	47 564
Moms	87 798	4 807
Personalens källskatt samt sociala avgifter	200 295	22 797
Summa	<u>4 378 008</u>	<u>4 040 724</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 935 000	18 935 000
	<u>18 935 000</u>	<u>18 935 000</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	988 470	900 132
Upplupna räntor	4 383	4 383
Revisionsarvoden	18 500	17 900
Upplupet styrelsearvode	166 102	247 154
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	143 504	99 350
El	49 878	0
Fjärrvärme	181 299	207 832
Vatten	132 000	0
Upplupna sociala avgifter	52 189	77 656
Renhållning	95 094	0
Juridiskt arvode	20 475	0
Övriga upplupna kostnader	54 144	0
Summa	<u>1 906 038</u>	<u>1 554 407</u> ^h

Övriga noter

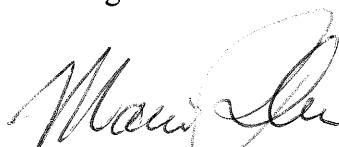
Not 15 Eventualförpliktelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastigo	15 564	17 239
Summa	<u>15 564</u>	<u>17 239</u> ^{q)}

Mölndal 7 - 4 - 20


Margit Norrman

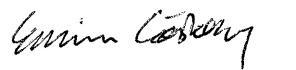

Lennart Carlsson


Maria Cavdar


Simon Gustner

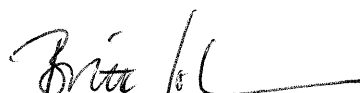

Daniel Eriksson


Bobby Bohlin


Emelie Gäskeby-Mars

Josef Najem




Britt Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 21.

BoRevision AB


Malin Johansson
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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. ^{h)}

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 räkenskapsåret 2019 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. Revisor 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 fortlopande 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

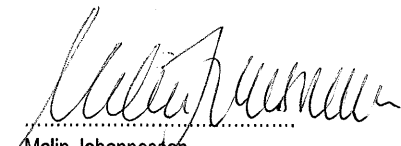
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

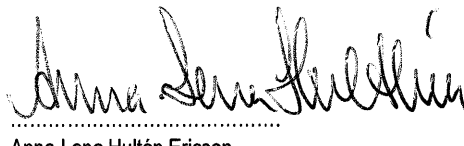
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Mölndal den 21/4 2020


Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anna-Lena Hultén Ericson
Av föreningen vald revisor