



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Enen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Enen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769616-6912 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viksjö 3:615	2017-05-31	2016

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3544
40	p-platser	0
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>3544</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 4 st 2 rok, 25 st 3 rok, 5 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Erik Gunnar Linder	Ordförande	2023-05-15	
Jan Erik Gunnar Linder	Ledamot	2017-10-16	
Anita Sigrid Haugen	Ordförande	2020-06-11	2023-05-15
Maria Sandberg	Ledamot	2020-06-11	
Anmar Mohammed	Ledamot	2021-11-29	2023-05-15
Jesper Karlman	Ledamot	2022-05-18	
Gunne Fingal Lyckemo	Suppleant	2022-05-18	
Viktor Larsson	Suppleant	2023-05-15	
Rebecka Nyberg	Suppleant	2021-05-23	2023-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan Linder och Jesper Karlman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Erik Gunnar Linder, Maria Sandberg och Jesper Karlman.

Revisorer har varit: Håkan Martin Karlström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Leena Cronelöv (sammankallande) samt Monica Feldt, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 10 % från 2023-01-01 och 10 % från 2023-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2019-12-03.

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-36	53	192	234	119
Skuldsättning, kr/kvm	12 955	13 002	13 132	13 170	13 191
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 955	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	19	20	20	20
Energikostnad, kr/kvm	193	124	116	101	0
Årsavgifter, kr/kvm	888	683	670	657	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	953	788	776	766	0
Nettoomsättning, tkr	3 372	2 979	2 956	2 901	2 851
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 027	-1 706	-1 262	-1 056	-1 466
Soliditet, %	71	71	72	72	72

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

**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.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**



Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband samt individuell mätning av el och vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	122 845 000	0	0	122 845 000
Underhållsfond, kr	470 614	0	197 019	667 633
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>123 315 614</b>	<b>0</b>	<b>197 019</b>	<b>123 512 633</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 187 157	-1 706 229	-197 019	-8 090 405
Årets resultat, kr	-1 706 229	1 706 229	-2 026 716	-2 026 716
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 893 386</b>	<b>0</b>	<b>-2 223 735</b>	<b>-10 117 121</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>115 422 228</b>	<b>0</b>	<b>-2 026 716</b>	<b>113 395 512</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 203 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 981 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 090 405
Årets resultat, kr	-2 026 716
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-10 117 121</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-303 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 846
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 406 275</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 372 455	2 978 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 896	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 377 351</b>	<b>2 978 956</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 959 339	-1 906 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 007	-97 143
Personalkostnader	Not 6	-80 473	-66 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 886 818	-1 886 818
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 993 637</b>	<b>-3 957 196</b>

## Rörelseresultat

**-616 287**      **-978 240**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 063	1 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 411 492	-729 669
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 410 429</b>	<b>-727 989</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-2 026 716**      **-1 706 229**

## Resultat före skatt

**-2 026 716**      **-1 706 229**

## Årets resultat

**-2 026 716**      **-1 706 229**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	157 535 806	159 422 624
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>157 535 806</b>	<b>159 422 624</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>157 535 806</b>	<b>159 422 624</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 670	956
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 332 299	2 187 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 748	200 963
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 413 718</b>	<b>2 389 877</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	212 133	212 383
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>212 133</b>	<b>212 383</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 625 851</b>	<b>2 602 260</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>160 161 657</b>	<b>162 024 884</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	122 845 000	122 845 000
Fond för yttre underhåll	667 633	470 614
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>123 512 633</b>	<b>123 315 614</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 090 405	-6 187 157
Årets resultat	-2 026 716	-1 706 229
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-10 117 120</b>	<b>-7 893 386</b>

### Summa Eget kapital

113 395 513 115 422 228

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 300 750	31 125 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>30 300 750</b>	<b>31 125 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 600 000	14 948 250
Leverantörsskulder		133 752	118 046
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	506	5 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	731 136	406 140
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 465 394</b>	<b>15 477 655</b>

### Summa Skulder

46 766 144 46 602 655

### Summa Eget kapital och skulder

160 161 657 162 024 884

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-616 287	-978 240
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 886 818	1 886 818
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 886 818</b>	<b>1 886 818</b>
Erhållen ränta	1 063	1 680
Erlagd ränta	-1 250 708	-690 682

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>20 886</b>	<b>219 576</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	120 487	-79 437
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	175 205	-111 214
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>295 692</b>	<b>-190 651</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-172 500	-460 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-172 500</b>	<b>-460 000</b>

## Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<b>2 399 617</b>	<b>2 830 691</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>2 543 695</b>	<b>2 399 617</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:

15-120 år

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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 är befriad från fastighetsavgift t.o.m. 2032.

**Kassaflödesanalys**

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

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 723 844	2 421 288
	Hyror garage och parkeringsplatser	210 330	207 057
	Hyror förbrukningsbaserad	265 247	188 119
	Hyror informationsöverföring	157 728	157 728
	Övriga primära intäkter	17 802	9 756
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 374 951</b>	<b>2 983 948</b>
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 496	-4 992
	<i>Summa</i>	<b>-2 496</b>	<b>-4 992</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 372 455</b>	<b>2 978 956</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 896	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 896</b>	<b>0</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-357 144	-390 691
	Snö och halk-bekämpning	-257 726	-199 123
	Reparationer	-106 158	-209 119
	Planerat underhåll	-13 846	-5 981
	Försäkringsskador	-12 300	0
	EI	-224 726	-239 559
	Uppvärmning	-335 452	-286 347
	Vatten	-124 208	-100 604
	Sophämtning	-110 608	-92 747
	Fastighetsförsäkring	-60 052	-55 915
	Kabel-TV och bredband	-171 467	-160 352
	Förvaltningsavtalskostnader	-185 651	-164 152
	Övriga driftkostnader	0	-2 309
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 959 339</b>	<b>-1 906 898</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 774	-6 846
	Administrationskostnader	-16 771	-15 457
	Extern revision	-12 500	-11 125
	Medlemsavgifter	-21 780	-20 310
	Föreningsverksamhet	-2 267	-6 625
	Övriga förvaltningskostnader	-5 916	-36 781
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-67 007</b>	<b>-97 143</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-65 100	-47 500
	Sociala avgifter	-15 373	-15 836
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-80 473</b>	<b>-66 336</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 050	1 612
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	68
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 063</b>	<b>1 680</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 410 741	-728 705
	Övriga räntekostnader	-751	-964
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 411 492</b>	<b>-729 669</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 773 756	126 773 756
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 026 244	43 026 244
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 800 000</b>	<b>169 800 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 377 376	-8 490 558
	Årets avskrivningar	-1 886 818	-1 886 818
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 264 194</b>	<b>-10 377 376</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>157 535 806</b>	<b>159 422 624</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>98 400 000</b>	<b>98 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 955 000	46 955 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>46 955 000</b>	<b>46 955 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 331 562	2 187 234
	Skattekonto	737	724
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 332 299</b>	<b>2 187 958</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 748	200 963
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>69 748</b>	<b>200 963</b>
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	212 133	212 383
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>212 133</b>	<b>212 383</b>



**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,37%	2026-09-30	14 775 750	230 000
Nordea	3,23%	2024-06-19	15 370 000	0
Nordea	3,58%	2025-06-18	15 755 000	0
			<b>45 900 750</b>	<b>230 000</b>
Långfristig del			30 300 750	
Nästa års amortering av långfristig skuld			230 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 370 000	
Kortfristig del			15 600 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			230 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			920 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,72%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,37%	2026-09-30	14 775 750	230 000
Nordea	3,23%	2024-06-19	15 370 000	0
Nordea	3,58%	2025-06-18	15 755 000	0
			<b>45 900 750</b>	<b>230 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			230 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 370 000	
Kortfristig del			15 600 000	

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		506	5 219
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>506</b>	<b>5 219</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	317 227	248 327
Upplupna räntekostnader	204 970	44 186
Övriga upplupna kostnader	208 939	113 627
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>731 136</b>	<b>406 140</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Enen i Järfälla, org.nr. 769616-6912

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enen i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enen i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Karlström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Enen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN ERIK GUNNAR LINDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:05:31



**JESPER KARLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:58:18



**MARIA SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:05:22



**HÅKAN MARTIN KARLSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 11:37:30



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:10:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Enen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN MARTIN KARLSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 11:35:04



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:11:31



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.