



Årsredovisning 2025

HSB Brf 112 Romaren Enköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 112 Romaren Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0926 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Romberga 10:3	1960-01-01	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	228
20	förråd	0
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 230
51	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	106
Totalt 190 objekt		6 564

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 36 st 2 rok, 51 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tom Widjeskog	Ordförande
Günan Altin	Ledamot
Karolina Andersson	Ledamot
Oskar Jansson	Ledamot
Johanna Magnusson Jansson	Ledamot
Malin Vester	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Widjeskog, Karolina Andersson samt Oskar Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tom Widjeskog, Günan Altin, Johanna Jansson och Karolina Andersson.

Revisorer har varit: Karin Donner vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Jansson (sammankallande) och Simon Algotsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 395 397 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 447 291 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 269 817 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 490 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-06-09.

Styrelsens information

Årsavgiften beslutades att höjas med 4% från och med den 2026-01-01.

Ett lån med beloppet 874 990 kr har slutamorterats.
Bundet lån 8253673233 med belopp 3 822 000 kronor omsätts på fyra år på förfallodagen 2025-10-30.
Rörligt lån 2752303574 med belopp 2 205 000 kronor omsätts på två år på förfallodagen 2025-11-28.

Handkassan avvecklades.
Gårdsfest hölls under sommaren.
Luciakaffe hölls i december.

De senaste åren har följande större arbeten/underhåll gjorts:

Värmeväxlare utbytt 2023.
Installation av passersystem till huvudentréerna 2024.

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

Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras löpande.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	149	128	142	134	75
Skuldsättning, kr/kvm	1 631	1 864	1 864	1 871	1 904
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 719	1 896	1 934	1 972	2 007
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	278	268	223	206	207
Årsavgifter, kr/kvm	730	676	615	614	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	93	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	727	700	642	615	575
Nettoomsättning, tkr	4 754	4 427	4 120	4 036	3 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	395	228	191	302	101
Soliditet, %	36	32	31	30	28

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.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	341 955	0	0	341 955
Upplåtelseavgifter, kr	423 440	0	0	423 440
Underhållsfond, kr	3 261 817	0	1 008 000	4 269 817
S:a bundet eget kapital, kr	4 027 212	0	1 008 000	5 035 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 831 669	228 225	-1 008 000	1 051 894
Årets resultat, kr	228 225	-228 225	395 397	395 397
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 059 894	0	-612 603	1 447 291
S:a eget kapital, kr	6 087 106	0	395 397	6 482 503

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 518 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 490 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 0 kr ur underhållsfonden.

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	2 059 894
Årets resultat, kr	395 397
Reservation till underhållsfond, kr	-1 008 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 447 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 447 291
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 753 883	4 427 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 608	10 369
Summa Rörelseintäkter		4 774 491	4 437 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 010 587	-2 983 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 637	-82 793
Personalkostnader	Not 6	-236 106	-127 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-585 913	-585 913
Summa Rörelsekostnader		-3 913 243	-3 779 750
Rörelseresultat		861 249	658 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 220	1 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-467 072	-431 426
Summa Finansiella poster		-465 852	-429 865
Resultat efter finansiella poster		395 397	228 225
Resultat före skatt		395 397	228 225
Årets resultat		395 397	228 225

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 744 869	16 210 933
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	131 287	251 136
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 876 156	16 462 069
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 876 656	16 462 569

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	0	4 858
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 089 545	2 219 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	80 970	71 898
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 170 515	2 296 539
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	0	137
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	137
Summa Omsättningstillgångar		2 170 515	2 296 676
Summa Tillgångar		18 047 171	18 759 245



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	765 395	765 395
Fond för yttre underhåll	4 269 817	3 261 817
Summa Bundet eget kapital	5 035 212	4 027 212
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 051 894	1 831 669
Årets resultat	395 397	228 225
Summa Fritt eget kapital	1 447 291	2 059 894
Summa Eget kapital	6 482 503	6 087 106

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 909 5002 984 500
Summa Långfristiga skulder		5 909 5002 984 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 798 1938 827 675
Leverantörsskulder		225 775190 988
Skatteskulder		19 15324 354
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	14 63513 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	597 412631 166
Summa Kortfristiga skulder		5 655 1689 687 638
Summa Skulder		11 564 66812 672 138
Summa Eget kapital och skulder		18 047 17118 759 245

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	861 249	658 090
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	585 913	585 913
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	585 913	585 913
Erhållen ränta	1 220	1 561
Erlagd ränta	-483 256	-426 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	965 126	818 965
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 086	-2 173
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 196	-32 719
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 109	-34 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	969 235	784 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-303 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-303 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 104 482	-240 604
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 104 482	-240 604
Årets kassaflöde	-135 247	239 719
Likvida medel vid årets början	2 219 713	1 979 994
Likvida medel vid årets slut	2 084 466	2 219 713



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

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 549 608	4 212 540
	Hyror lokaler	6 672	17 508
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 270	160 340
	Hyror övrigt	20 840	10 380
	Övriga primära intäkter	24 413	33 979
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 759 803	4 434 747
	Hysesbortfall	-5 920	-7 276
	<i>Summa</i>	-5 920	-7 276
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 753 883	4 427 471

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Posterna hyror lokaler samt hyror övrigt består båda av förrådshyror, för bäst jämförelse så ska posterna läggas ihop.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 608	10 369
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 608	10 369

Övriga sekundära intäkter består av tilläggsaviserad debitering och korrigering av upplupet arvode från fg. år.



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-443 350	-409 694
	Snö och halk-bekämpning	-47 503	-81 644
	Reparationer	-130 074	-240 183
	El	-145 195	-137 207
	Uppvärmning	-1 073 871	-1 106 112
	Vatten	-604 136	-455 319
	Sophämtning	-167 556	-177 013
	Fastighetsförsäkring	-124 471	-121 262
	Kabel-TV och bredband	-88 102	-86 450
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-177 806	-168 340
	Övriga driftkostnader	-8 525	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 010 587	-2 983 225

Ökade vattenkostnader innevarande år. Sophämtningen lägre innevarande år då RagnSells inte längre är leverantör.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-15 219
	Administrationskostnader	-8 121	-1 303
	Extern revision	-14 918	-13 125
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-12 191	-1 891
	Övriga förvaltningskostnader	-15 407	-21 256
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 637	-82 793

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-165 311	-95 421
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Övriga arvoden	-13 438	-2 000
	Sociala avgifter	-55 857	-30 398
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-236 106	-127 818

Arvodet innevarande år består av uttaget arvode.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-466 064	-466 064
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-119 849	-119 849
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-585 913	-585 913
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 084	1 403
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	136	158
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 220	1 561
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-465 649	-430 346
	Övriga räntekostnader	-1 423	-1 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-467 072	-431 426

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 772 396	26 468 646
	Ingående anskaffningsvärde mark	227 550	227 550
	Årets investeringar	0	303 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 999 946	26 999 946
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 789 013	-10 322 949
	Årets avskrivningar	-466 064	-466 064
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 255 077	-10 789 013
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 744 869	16 210 933
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	271 000	255 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	442 000	442 000
	<i>Summa</i>	63 113 000	58 897 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 942 000	17 942 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 942 000	17 942 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	624 439	624 439
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	624 439	624 439
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-373 303	-253 454
	Årets avskrivningar	-119 849	-119 849
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-493 152	-373 303
	<i>Utgående redovisat värde</i>	131 287	251 136

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	4 858
	<i>Summa Kundfordringar</i>	0	4 858
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 084 466	2 219 576
	Övriga fordringar	5 079	207
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 089 545	2 219 783
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	41 408	41 655
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 562	30 243
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	80 970	71 898
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	137
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	137

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,24%	2026-11-25	2 984 500	94 000
Sparbanken i Enköping	3,07%	2029-10-15	3 816 000	24 000
Sparbanken i Enköping	2,85%	2027-10-15	2 187 500	70 000
Stadshypotek	3,11%	2026-03-01	1 719 693	19 268
			10 707 693	207 268

Långfristig del	5 909 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	94 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 704 193
Kortfristig del	4 798 193
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	207 268
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	829 072
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 9 671 353 kr.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	14 635	13 456
<i>Summa Övriga skulder</i>	14 635	13 456

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	416 857	402 631
Upplupna räntekostnader	37 157	53 341
Övriga upplupna kostnader	143 398	175 194
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	597 412	631 166

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-25.

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.

Enköping, datum enligt digital signering

Tom Widjeskog
Günan Altin
Karolina Andersson
Oskar Jansson
Johanna Magnusson Jansson
Malin Vester

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Karin Donner
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 112 Romaren Enköping, org.nr. 717000-0926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 112 Romaren Enköping för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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.

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 Bostadsrättsförening 112 Romaren Enköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Enköping

Digitalt signerad av

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Donné
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 112 Romaren Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tom Widjeskog

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:25:07



Malin Maria Mar Vester

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:52:15



Oskar Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:34:37



Günan Altin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:18:03



Karolina Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 16:44:58



Johanna Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:39:25



Karin Donner

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:24:24



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:14:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 112 Romaren Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karin Donner

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:25:22



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:13:58



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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