



Årsredovisning 2025

HSB Brf 108 Filen i Enköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



**Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 108 Filen i Enköping
till ordinarie föreningsstämma onsdag 22 april 2026 kl. 18:00.
Lokal: Lokalen, Hejaregatan 11.**

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Motion och svar om elinstallation för elbilar.
25. föreningsstämmans avslutande

Föreningen bjuder på Smörgåstårta och fika!

Välkomna
Styrelsen

Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:

1. Gå till www.hsb.se/uppsala
2. Klicka på "Logga in" uppe i högra hörnet.
3. Klicka på "Dokument".
4. Klicka på **Mötesdokument** och sen **Kallelse** så hittar ni er årsredovisning.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 108 Filen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0421 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fanna 29:8	1963-01-01	1955
Fanna 30:10	1963-01-01	1955

Totalt 2 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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	334
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 946
19	förråd	0
13	garageplatser	156
35	p-platser	0
Totalt 166 objekt		5 436

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 51 st 2 rok, 11 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Richard Westerberg	HSB Ledamot
Johanna Wallin	Ledamot
Jessica Tallbrink	Ledamot
Jeanette Stake	Ledamot
Stefan Romach	Ledamot
Peter Andersson	Ledamot
Andreas Andersson Valencia	Ordförande

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Andersson Valencia, Peter Andersson, Johanna Wallin och Stefan Romach.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jeanette Stake och Andreas Andersson Valencia.

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

Valberedning har varit: Andreas Andersson Valencia sammankallande, och styrelsen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma skedde 2025-06-23 angående antagande av nya stadgar 2023. Beslut fattades enhälligt att godta nya stagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 230 730 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 901 382 kr.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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 positivt 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. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-10-09. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 433 354 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 242 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 372 182 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Styrelsens information

Under 2025 har vi installerat 4st joniserings apparater på inkommande vatten som krossar kalken i vattnet.
Vi har även byggt 2 stycken trä trallar, en på var gård samt köpt nya utemöbler till dom. För att få mer umgänges ytor.
Plåtfasaderna på husen har blivit tvättade.
Ett 2o tal buskar togs bort och 2 små asfaltsytor togs bort och gräsmatta anlades istället.
På parkeringen utanför Hejaregatan 11 så breddades infarten .
Skyddsräckena till alla källartrappor samt till parkeringen vid Hejaregatan 11 har målats i röd färg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2013 Byte av vattenstammar.
- 2015 Total renovering av undercentral.
- 2016 Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och nytt låssystem.
- 2017 Tvättstugorna uppfräschade samt ny maskinpark.
- 2019 Målning av trapphusen, ny entrébelysning.
- 2020 Nya armaturer i källarna, nya fläktar i torkrummen.
- 2023 5 nyanlagda p-platser på Hejaregatan 11. Sophusen rivdes och ny sopsortering i form av moloker byggdes.
- 2024 Stenläggning runt molokerna, nya staket runt lekplatserna, renoverat styrelserum/övernattningsrum, nya p- platser samt fällt flera stora träd.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	180	197	240	245	195
Skuldsättning, kr/kvm	958	1 090	1 193	1 777	1 903
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 053	1 164	1 274	1 905	2 040
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	307	291	249	242	276
Årsavgifter, kr/kvm	830	806	790	767	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	855	854	824	798	799
Nettoomsättning, tkr	4 635	4 479	4 354	4 209	4 177
Resultat efter finansiella poster, tkr	231	642	812	940	672
Soliditet, %	60	57	54	43	38

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	152 235	0	0	152 235
Underhållsfond, kr	1 339 230	0	94 124	1 433 354
S:a bundet eget kapital, kr	1 491 465	0	94 124	1 585 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 122 949	641 828	-94 124	7 670 653
Årets resultat, kr	641 828	-641 828	230 730	230 730
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 764 777	0	136 606	7 901 383
S:a eget kapital, kr	9 256 242	0	230 730	9 486 972

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 694 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 242 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 372 182 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	7 764 777
Årets resultat, kr	230 730
Reservation till underhållsfond, kr	-489 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	394 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 901 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 901 382
------------------------------------	------------------

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	4 635 134	4 479 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 085	32 242
Summa Rörelseintäkter		4 654 219	4 511 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 632 279	-2 989 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 759	-92 171
Personalkostnader	Not 6	-140 899	-170 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-375 555	-375 555
Summa Rörelsekostnader		-4 252 491	-3 628 112
Rörelseresultat		401 727	883 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	883	1 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-171 881	-242 852
Summa Finansiella poster		-170 998	-241 514
Resultat efter finansiella poster		230 730	641 828
Resultat före skatt		230 730	641 828
Årets resultat		230 730	641 828

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	14 427 662	14 803 217
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	92 761
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 427 662	14 895 978
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 428 162	14 896 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 612
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 256 171	1 163 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 873	94 071
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 332 044	1 259 384
Summa Omsättningstillgångar		1 332 044	1 259 384
Summa Tillgångar		15 760 206	16 155 862

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	152 235	152 235
Fond för yttre underhåll	1 433 354	1 339 230
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 585 589	1 491 465
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 670 653	7 122 949
Årets resultat	230 730	641 828
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 901 382	7 764 777
Summa Eget kapital	9 486 972	9 256 242

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 210 2815 755 057
Leverantörsskulder		204 714244 927
Skatteskulder		9 49419 239
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	150 343144 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	698 403735 930
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 273 2356 899 620
Summa Skulder		6 273 2356 899 620
Summa Eget kapital och skulder		15 760 20616 155 862

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 727	883 342
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	375 555	375 555
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	375 555	375 555
Erhållen ränta	883	1 338
Erlagd ränta	-177 942	-248 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	600 224	1 012 045
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 774	-6 797
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-75 548	95 916
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-61 774	89 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	538 450	1 101 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	92 761	-1 209 326
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	92 761	-1 209 326
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-544 776	-544 776
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 776	-544 776
Årets kassaflöde	86 435	-652 939
Likvida medel vid årets början	1 140 989	1 793 928
Likvida medel vid årets slut	1 227 424	1 140 989

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 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

7 903 786 kr

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	4 104 852	3 985 356
	Hyror lokaler	249 468	246 276
	Hyror garage och parkeringsplatser	217 825	219 750
	Hyror förråd	29 384	5 200
	Övriga primära intäkter	50 089	31 480
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 651 618	4 488 062
	Hyresbortfall	-16 484	-8 850
	<i>Summa</i>	-16 484	-8 850
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 635 134	4 479 212

*Hyror förråd har i högre grad bokats mot ett eget konto innevarande år. Övriga primära intäkter består av övernattningsslgh, andrahandsavgift, överlåtelse- och panförskrivningsavgifter mm. I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	19 085	32 242
	Summa Övriga rörelseintäkter	19 085	32 242

Övriga sekundära intäkter består av tilläggsaviserade debiteringar samt korrigering av för mkt uppbokat arvode fg. år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-458 097	-427 118
	Snö och halk-bekämpning	-35 761	-74 958
	Reparationer	-550 690	-336 413
	Planerat underhåll	-372 182	-22 694
	Försäkringsskador	-22 825	0
	El	-101 596	-91 359
	Uppvärmning	-923 167	-941 985
	Vatten	-643 205	-501 801
	Sophämtning	-130 134	-162 520
	Fastighetsförsäkring	-121 652	-116 322
	Kabel-TV och bredband	-88 995	-141 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 554	-172 550
	Övriga driftkostnader	-4 420	-205
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 632 279	-2 989 708

Ökade vattenkostnader innevarande år. Sophämtningen är lägre innevarande år pga. av att RagnSells fakturor inte inkommit. Lägre kostnader för kabel-TV innevarande år.

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	-27 804	-32 393
	Administrationskostnader	-2 732	-2 957
	Extern revision	-13 400	-11 813
	Medlemsavgifter	-28 800	-28 800
	Föreningsverksamhet	-14 436	-5 667
	Övriga förvaltningskostnader	-16 587	-10 541
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 759	-92 171

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	0	-2 865
	Övriga arvoden	-52 920	-75 840
	Sociala avgifter	-29 179	-34 673
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 899	-170 678
Föreningen har ingen anställd personal.			
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	-375 555	-375 555
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-375 555	-375 555
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	430	953
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	454	385
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	883	1 338
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	-171 652	-242 852
	Övriga räntekostnader	-229	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-171 881	-242 852

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 322 454	27 053 782
	Ingående anskaffningsvärde mark	162 738	162 738
	Årets investeringar	0	1 268 672
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 485 192	28 485 192
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 681 975	-13 306 420
	Årets avskrivningar	-375 555	-375 555
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 057 530	-13 681 975
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 427 662	14 803 217
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	49 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 316 000	1 082 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	707 000	688 000
	<i>Summa</i>	56 223 000	68 570 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 123 000	17 123 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 123 000	17 123 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	92 761	152 107
	Omklassificering till byggnad	-92 761	-59 346
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	92 761
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	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 227 424	1 140 989
Övriga fordringar	28 747	22 712
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 256 171	1 163 701

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	51 814	49 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 060	44 958
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	74 873	94 071

Not 15	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>
Stadshypotek	3,10%	2026-01-14	1 093 283	101 700
Stadshypotek	3,10%	2026-03-10	979 617	87 076
Stadshypotek	2,97%	2026-12-01	1 550 106	184 000
Stadshypotek	2,97%	2026-12-01	1 587 275	172 000
			5 210 281	544 776

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 210 281
Kortfristig del	5 210 281
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	544 776
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 179 104
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år beräknas uppgå till 2486 401 kr.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	133 657	133 657
Övriga kortfristiga skulder	16 686	10 810
<i>Summa Övriga skulder</i>	150 343	144 467

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	394 199	363 882
	Upplupna räntekostnader	16 349	22 410
	Övriga upplupna kostnader	287 855	349 638
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	698 403	735 930

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-17.

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

Andreas Andersson Valencia
Peter Andersson
Stefan Romach
Jeanette Stake
Jessica Tallbrink
Johanna Wallin
Richard Westerberg
Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Neriana Lundin
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 108 Filen i Enköping, org.nr. 717000-0421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 108 Filen i 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 108 Filen i 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

Neriana Lundin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 108 Filen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Valencia

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:29:42



Peter Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:37:07



Stefan Romach

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 19:58:19



Johanna Ingegerd Kristina Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:34:25



Jeanette Stake

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:24:40



Jessica Tallbrink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:41:58



Rikard Westerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:46:44



Neriana Lundin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:50:47



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:43:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 108 Filen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Neriana Lundin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:46:31



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:43:01



Hej,

Jag önskar att lämna en motion till årsmötet i april. Ursäkta att motionen är lite sen, men motionen är mer av slaget att styrelsen tittar på motionen/förslaget, och antingen agerar på eget mandat och eller återkommer med direkt fråga till nästkommande årsmöte med fråga för votering.

mvh Håkan Lohrenz

Hejaregatan 9A, tel 070 508 78 60

Motion: Utredning och installation av laddinfrastruktur för elbilar

Till: Styrelsen för HSB BRF 108 Filen

Från: Håkan Lohrenz

Datum: 2026-03-24

Bakgrund

Andelen laddbara bilar ökar kraftigt och är i dag en naturlig del av fordonsflottan. För att vår förening ska fortsätta vara attraktiv på bostadsmarknaden och för att underlätta för boende att göra hållbara val, behöver vi kunna erbjuda säker och effektiv laddning av elbilar och laddhybrider.

Enligt [HSB Uppsala](#) är tillgång till laddning en av de mest efterfrågade tjänsterna hos bostadsrättsföreningar idag. Dessutom innebär nya EU-direktiv och svenska byggregler skärpta krav på laddinfrastruktur vid parkeringsplatser.

Motivering

Att installera laddstolpar eller laddboxar ger flera fördelar för HSB BRF 108 Filen:

- **Ökat fastighetsvärde:** En modern parkeringslösning med laddmöjlighet höjer attraktiviteten för framtida köpare.
- **Säkerhet:** Laddning i vanliga eluttag (motorvärmarruttag) innebär brandrisk och är inte dimensionerat för den långvariga belastning som ett elbilsbatteri kräver.
- **Ekonomi:** Det finns möjlighet att söka investeringsstöd, exempelvis via Naturvårdsverkets bidrag "[Ladda bilen](#)", som kan täcka upp till 50 % av kostnaderna.
- **HSB-samarbeten:** HSB samarbetar nationellt med etablerade leverantörer som [ChargeNode](#) och InCharge/Vattenfall för att erbjuda helhetslösningar för debitering och administration.

Mitt förslag (yrkande)

Jag föreslår att årsstämman beslutar:

1. **Att** styrelsen får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att installera laddstolpar/laddboxar på föreningens mark eller i direkt anslutning till våra nuvarande parkeringsplatser.
2. **Att** utredningen ska inkludera en analys av nuvarande elkapacitet, val av teknisk lösning (gärna i samråd med HSB:s partners) samt en plan för debitering av förbrukad el.
3. **Att** styrelsen undersöker möjligheten att erhålla statliga bidrag för installationen.
4. **Att** styrelsen återkommer med ett beslutsunderlag eller en projektplan till medlemmarna senast vid nästa medlemsmöte/stämma.
- 5.

Håkan Lohrenz

Hejaregatan 9A lgh 1201

Svar på motion.

I dagsläget så har vi redan för få parkeringar för att kunna installera laddstolpar. Vid montering av laddstolpar kommer nuvarande uthyrda parkering behövas att säga upp till förmån för elbilar.

Vi har varit i kontakt med elektriker och dom tror att det är svårt att få ut tillräckligt med ström för att kunna ladda elbilar.

Eventuellt krävs omfattande elinstallationer och markarbete som blir kostsamt.

Vi har stor efterfrågan på vanlig parkering men inte på elbilsladdning.

Så därför är vårt svar nej till motionen.

/ styrelsen

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.