

2025

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening

104 Fjärdhundra



kontakt.upsala@hsb.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 104 Fjärdhundra i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0462 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Iljan 23:7	1944-01-01	1900 och 1944
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 350
11	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 350

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 13 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lilian Lindman-Vahlenberg	Ordförande
Gun Viola Persson	Ledamot
Gunnar Hallemark	Ledamot
Linnea Hannebo	Ledamot
Eva Marie Madeleine Wallén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linnea Hannebo, Gun Viola Persson och Lilian Lindman-Vahlenberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Viola Persson, Lilian Lindman-Vahlenberg, Eva Marie Madel Wallén och Linnea Hannebo.

Revisorer har varit: Thomas Nordholm vald av föreningen, samt Olivia Vornefeld revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lilian Lindman-Vahlenberg (sammankallande), Lilian Lindman-Vahlenberg, Eva Marie Madel Wallén, Gun Viola Persson samt Linnea Hannebo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 8 579 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -384 334 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 positivt/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. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Stamreovering
2011	Tak och fönsterbyte
2012	Bauer vattenrening
2020	Upprustning utemiljö
2020	Renovering burspråk/takfot
2019	Sprickor i fasadputs
2022	LEDbelysning i trapphus/källare
2023	Stamspolning
2019	Radonmätning
2019	Energideklaration
2017	Källsortering
2016	Motorvärmastolpar
2023	Laddboxar vid alla parkeringsplatser
2023	OVK
2025	Öppet fiber till alla lägenheter

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

Föreningen följer den uppsatta underhållsplanen men har inga större underhåll planerade under de kommande fem åren.

Under 2026 kommer vi frächa upp i tvättstuga och torkrum, en tvättmaskin samt torktumlare byttes 2025.
Återvinningsstationer för färgat/ofärgat glas samt metall ska också anläggas under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	139	148	71	128	126
Skuldsättning, kr/kvm	717	752	714	789	937
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	717	752	714	789	937
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	332	309	335	270	260
Årsavgifter, kr/kvm	887	822	747	708	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	915	860	776	734	724
Nettoomsättning, tkr	1 235	1 160	1 047	991	976
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9	88	-45	39	27
Soliditet, %	52	52	51	51	47

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 92 875 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer

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	24 035	0	0	24 035
Underhållsfond, kr	1 402 575	0	379 162	1 781 737
S:a bundet eget kapital, kr	1 426 610	0	379 162	1 805 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-84 865	88 273	-379 162	-375 755
Årets resultat, kr	88 273	-88 273	-8 579	-8 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 408	0	-387 741	-384 334
S:a eget kapital, kr	1 430 018	0	-8 579	1 421 438

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 242 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 050 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 och ianspråkta 94 788 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	3 408
Årets resultat, kr	-8 579
Reservation till underhållsfond, kr	-484 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	104 838
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-384 333

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-384 333
------------------------------------	-----------------

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	1 234 995	1 159 511
Summa Rörelseintäkter		1 234 995	1 159 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-949 614	-797 592
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 203	-28 817
Personalkostnader	Not 5	-115 645	-116 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-101 982	-101 982
Summa Rörelsekostnader		-1 209 445	-1 044 655
Rörelseresultat		25 551	114 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		260	297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-34 390	-26 880
Summa Finansiella poster		-34 130	-26 583
Resultat efter finansiella poster		-8 579	88 273
Resultat före skatt		-8 579	88 273
Årets resultat		-8 579	88 273

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	2 158 1272 249 271
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	75 86186 699
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 233 9882 335 970
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		2 234 4882 336 470

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		4 4282 886
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	371 091379 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 01443 140
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		412 533425 038
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		100 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		100 0000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	3 6001 600
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 6001 600
Summa Omsättningstillgångar		516 133426 638
Summa Tillgångar		2 750 6202 763 108

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 035	24 035
Fond för yttre underhåll	1 781 737	1 402 575
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 805 772	1 426 610
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-375 755	-84 865
Årets resultat	-8 579	88 273
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-384 334	3 407
Summa Eget kapital	1 421 438	1 430 017

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	770 675
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	770 675
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	968 425	243 182
Leverantörsskulder	106 115	55 531
Skatteskulder	2 963	3 781
Övriga kortfristiga skulder	Not 1557 960	60 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16193 719	199 501
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 329 182	562 416
Summa Skulder	1 329 182	1 333 091
Summa Eget kapital och skulder	2 750 620	2 763 108

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 551	114 855
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	101 982	101 982
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	101 982	101 982
Erhållen ränta	260	297
Erlagd ränta	-34 918	-26 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 875	190 537
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 905	-5 267
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 051	-22 235
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	46 956	-27 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 831	163 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-45 432	50 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 432	50 250
Årets kassaflöde	94 399	213 285
Likvida medel vid årets början	370 792	157 507
Likvida medel vid årets slut	465 191	370 792

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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 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	1 197 000	1 108 380
	Hyror garage och parkeringsplatser	33 000	33 250
	Övriga primära intäkter	4 995	18 631
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 234 995	1 160 261
	Hyresbortfall	0	-750
	<i>Summa</i>	0	-750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 234 995	1 159 511

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-205 241	-186 936
	Snö och halk-bekämpning	-4 875	-9 100
	Reparationer	-52 006	-26 099
	Planerat underhåll	-94 788	-10 050
	El	-51 514	-44 700
	Uppvärmning	-300 044	-307 272
	Vatten	-96 295	-64 829
	Sophämtning	-46 494	-54 404
	Fastighetsförsäkring	-30 424	-27 912
	Kabel-TV och bredband	-26 558	-27 169
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 376	-39 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-949 614	-797 592

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70	0
	Administrationskostnader	-9 460	-133
	Extern revision	-13 500	-11 550
	Medlemsavgifter	-7 500	-7 500
	Föreningsverksamhet	-390	-1 140
	Övriga förvaltningskostnader	-11 284	-8 495
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 203	-28 817

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 612	-88 725
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-25 133	-26 039
	Övriga personalkostnader	-1 400	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-115 645	-116 264
Not 6	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	-91 144	-91 144
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 838	-10 838
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-101 982	-101 982
Not 7	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	-34 390	-26 880
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-34 390	-26 880

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 299 035	5 299 035
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 564	21 564
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 320 599	5 320 599
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 071 328	-2 980 184
	Årets avskrivningar	-91 144	-91 144
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 162 472	-3 071 328
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 158 127	2 249 271
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	11 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 620 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	16 820 000	16 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	3 079 400	3 079 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 079 400	3 079 400
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	154 175	154 175
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 175	154 175
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 476	-56 638
	Årets avskrivningar	-10 838	-10 838
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-78 314	-67 476
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 861	86 699
Not 10	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 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	361 591	369 192
Skattekonto	9 500	9 821
<i>Summa Övriga fordringar</i>	371 091	379 013

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

Förutbetald försäkring	0	35 124
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 014	8 016
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	37 014	43 140

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Kassa	1 600	1 600
Bankkonto Stadshypotek	2 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 600	1 600

Not 14 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	3,54%	2026-12-30	770 675	0
Stadshypotek	3,39%	2026-01-30	197 750	0
			968 425	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	968 425
Kortfristig del	968 425
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	40 950	39 818
	Inre fond	17 010	17 010
	Övriga kortfristiga skulder	0	3 593
	<i>Summa Övriga skulder</i>	57 960	60 421
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	90 203	90 262
	Upplupna räntekostnader	559	1 087
	Övriga upplupna kostnader	102 957	108 152
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	193 719	199 501

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-11

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.

Lilian Lindman-Vahlenberg
Gun Viola Persson
Gunnar Hallemark
Linnea Hannebo
Eva Marie Madeleine Wallén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Thomas Nordholm
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 104 Fjärdhundra i Enköping, org.nr. 717000-0462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 104 Fjärdhundra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 104 Fjärdhundra 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

Thomas Nordholm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 104 Fjärdhundra i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lilian Lindman-Vahlenberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:39:50



Eva Marie Madeleine Wallén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:22:23



Gun Viola Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:45:20



Linnea Hannebo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:56:22



Gunnar Hallemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:51:57



Thomas Nordholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:59:13



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:16:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 104 Fjärdhundra i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Nordholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:00:36



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 14:15:25



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.