



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf 105 Backen i Enköping



**HSB – där möjligheterna bor**



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 105 Backen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0439 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Iljan 22:8	1944-01-01	1944

#### **Totalt 1 objekt**

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 278
1	lokaler (hyresrätt)	92
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	51
3	förråd	3
6	carport med laddpunkt	0
2	carport med motorvärmare	0
7	p-platser med motorvärmare	0
<b>Totalt 44 objekt</b>		<b>1 424</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 14 st 2 rok, 4 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karolina Ivarsson	Ordförande
Lars Lundberg	Ledamot
Mats Berglind	Ledamot
William Horvath	Ledamot
Gunnar Hallemark	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karolina Ivarsson och Lars Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Lundberg, Mats Berglind, William Horvath och Karolina Ivarsson.

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

Valberedning har varit: Kjell Karlsson (sammanställande) och Jacob Kyhlberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 45 895 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 424 079 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +3% 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 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 2 036 835 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 27 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 76 845 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-06-03.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen installerat Telias öppet fiber med möjlighet för bostadsrättshavare att välja bredband och TV från ett antal olika leverantörer. Telia har ett basutbud av kanaler som är gratis i och med fiberanslutningen.

Under hösten 2025 byttes gamla lysrörsarmaturer och annan belysning i källaren ut till energieffektiv LED-belysning. I källargången och cykelrummet styrs belysningen av rörelsesensorer, och i övriga utrymmen är det vanlig strömbrytare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av balkonger
2025	Installation av Telia öppet fiber i samtliga lägenheter och de två lokalerna
2025	Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen i källaren

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

Årtal	Åtgärd
2026	Föreningen ser över energioptimering av fastigheten och eventuell injustering av värmesystemet för jämnare inomhustemperatur

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning  
HSB Uppsala - Fastighets förvaltning  
HSB Boservice i Uppland AB - Teknisk förvaltare  
HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel  
Eon - Elavtal, el och nät  
Ena Energi - Fjärrvärme  
Home Solutions i Sverige AB - IMD  
Tele2 - Bredband, tv och IP telefoni (upphör 2026-03-31)  
Telia - Fiber  
Protector- Fastighetsförsäkring

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och vid räkenskapsårets slut var det 28.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	102	58	147	124
Skuldsättning, kr/kvm	5 231	5 131	3 108	3 173	3 237
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 594	5 486	3 590	3 665	3 738
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	354	362	299	235	213
Årsavgifter, kr/kvm	1 186	1 106	964	945	945
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	93	86	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 272	1 112	1 018	916	904
Nettoomsättning, tkr	1 684	1 575	1 503	1 352	1 335
Resultat efter finansiella poster, tkr	-46	-166	-371	11	-3
Soliditet, %	17	17	28	31	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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader än intäkter.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med +3%.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	23 035	0	0	23 035
Underhållsfond, kr	2 089 230	0	-52 395	2 036 835
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 112 265</b>	<b>0</b>	<b>-52 395</b>	<b>2 059 870</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-264 379	-166 200	52 395	-378 184
Årets resultat, kr	-166 200	166 200	-45 895	-45 895
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-430 579</b>	<b>0</b>	<b>6 500</b>	<b>-424 079</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 681 686</b>	<b>0</b>	<b>-45 895</b>	<b>1 635 791</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 550 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 27 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 76 845 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	-430 579
Årets resultat, kr	-45 895
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 395
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-424 079</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-424 079</b>
------------------------------------	-----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 684 480	1 575 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 670	4 814
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 807 150</b>	<b>1 579 854</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 228 273	-1 136 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 915	-97 289
Personalkostnader	Not 6	-67 718	-73 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-284 000	-283 999
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 613 906</b>	<b>-1 591 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>193 244</b>	<b>-11 669</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	740	1 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-239 879	-155 605
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-239 139</b>	<b>-154 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 895</b>	<b>-166 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-45 895</b>	<b>-166 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-45 895</b>	<b>-166 200</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	8 667 062	8 927 438
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	132 067	155 691
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 799 129</b>	<b>9 083 129</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**8 799 629** **9 083 629**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 396
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	621 593	813 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	22 729	23 843
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>644 322</b>	<b>840 140</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**644 322** **840 140**

### Summa Tillgångar

**9 443 951** **9 923 769**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 035	23 035
Fond för yttre underhåll	2 036 835	2 089 230
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 059 870</b>	<b>2 112 265</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-378 184	-264 379
Årets resultat	-45 895	-166 200
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-424 079</b>	<b>-430 578</b>

### Summa Eget kapital

**1 635 791** **1 681 687**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 681 050	4 555 064
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 681 050</b>	<b>4 555 064</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 752 859	2 735 795
Leverantörsskulder		86 581	661 638
Skatteskulder		6 562	2 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	19 370	14 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	261 739	273 469
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 127 111</b>	<b>3 687 019</b>

### Summa Skulder

**7 808 161** **8 242 083**

### Summa Eget kapital och skulder

**9 443 951** **9 923 769**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	193 244	-11 669
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	284 000	283 999
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>284 000</b>	<b>283 999</b>
Erhållen ränta	740	1 075
Erlagd ränta	-242 065	-138 521
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>235 919</b>	<b>134 883</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 490	-14 516
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-574 786	656 546
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-573 296</b>	<b>642 031</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-337 378</b>	<b>776 914</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 968 563
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 968 563</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	143 050	2 703 400
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>143 050</b>	<b>2 703 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-194 328</b>	<b>511 751</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>765 354</b>	<b>253 604</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>571 026</b>	<b>765 354</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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 4875 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	1 467 690	1 360 785
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	73 102	74 860
	Årsavgifter lokaler	34 404	33 348
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 644	1 059
	Hyror lokaler	48 000	48 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	51 600	49 200
	Hyror förbrukningsbaserad	1 067	0
	Hyror övrigt	1 200	1 200
	Övriga primära intäkter	6 173	9 688
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 684 880</b>	<b>1 578 140</b>
	Hysesbortfall	-400	-3 100
	<i>Summa</i>	<b>-400</b>	<b>-3 100</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 684 480</b>	<b>1 575 040</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-grundutbud

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	122 670	4 814
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>122 670</b>	<b>4 814</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-347 085	-351 534
	Snö och halk-bekämpning	-18 250	-17 150
	Reparationer	-144 753	-78 106
	Planerat underhåll	-76 845	-26 550
	El	-135 113	-138 241
	Uppvärmning	-258 222	-290 992
	Vatten	-110 246	-84 772
	Sophämtning	-27 985	-42 321
	Fastighetsförsäkring	-36 243	-37 766
	Kabel-TV och bredband	-25 456	-25 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 076	-43 580
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 228 273</b>	<b>-1 136 344</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-165	-75
	Extern revision	-17 000	-14 000
	Medlemsavgifter	-7 800	-7 800
	Övriga förvaltningskostnader	-8 950	-75 414
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-33 915</b>	<b>-97 289</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 520	-53 650
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-16 398	-18 742
	Övriga personalkostnader	-1 300	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-67 718</b>	<b>-73 892</b>

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-260 376	-260 375
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-23 624	-23 624
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-284 000</b>	<b>-283 999</b>
Not 8	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	177	232
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	563	843
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>740</b>	<b>1 075</b>
Not 9	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-239 879	-153 979
	Övriga räntekostnader	0	-1 626
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-239 879</b>	<b>-155 605</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 920 442	10 951 879
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 046	19 046
	Årets investeringar	0	2 968 563
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>13 939 488</b>	<b>13 939 488</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 012 050	-4 751 675
	Årets avskrivningar	-260 376	-260 375
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-5 272 426</b>	<b>-5 012 050</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>8 667 062</b>	<b>8 927 438</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	532 000	297 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 474 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	138 000	149 000
	<i>Summa</i>	<b>19 944 000</b>	<b>18 246 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 549 600	8 549 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>8 549 600</b>	<b>8 549 600</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	236 238	236 238
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>236 238</b>	<b>236 238</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 547	-56 923
	Årets avskrivningar	-23 624	-23 624
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-104 171</b>	<b>-80 547</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>132 067</b>	<b>155 691</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	571 026	765 354
Övriga fordringar	50 567	48 547
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>621 593</b>	<b>813 901</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	11 632	12 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 097	10 864
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>22 729</b>	<b>23 843</b>

**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	4,49%	2026-09-30	702 464	96 600
Stadshypotek	3,14%	2026-10-30	2 744 000	56 000
Stadshypotek	3,03%	2027-12-01	1 108 600	0
Stadshypotek	3,15%	2026-03-03	997 695	0
Stadshypotek	3,23%	2028-01-30	900 000	0
Stadshypotek	3,15%	2026-02-23	300 000	0
Stadshypotek	3,24%	2028-06-01	681 150	8 700
			<b>7 433 909</b>	<b>161 300</b>

Långfristig del	2 681 050
Nästa års amortering av långfristig skuld	8 700
Lån som ska konverteras inom ett år	4 744 159
Kortfristig del	4 752 859
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	161 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	645 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31***Övriga skulder*

Inre fond	14 051	14 051
Övriga kortfristiga skulder	5 319	0
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>19 370</b>	<b>14 051</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	107 513	103 461
	Upplupna räntekostnader	30 468	32 654
	Övriga upplupna kostnader	123 758	137 354
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>261 739</b>	<b>273 469</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-10.

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

Karolina Ivarsson  
Lars Lundberg  
Mats Berglind  
William Horvath  
Gunnar Hallemark

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Margareta Hermelin  
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 105 Backen i Enköping, org.nr. 717000-0439

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 105 Backen 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 105 Backen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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

Margareta Hermelin  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 105 Backen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Karolina Ivarsson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:50:30



**Mats Berglind**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:24:56



**Lars Lundberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:53:47



**Gunnar Hallemark**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:16:58



**William Horvath**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:59:32



**Margareta Hermelin**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:03:35



**Olivia Vornefeld**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:08:08



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 105 Backen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Margareta Hermelin**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:07:32



**Olivia Vornefeld**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:07:18



# 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.