

2025
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
113 Bryggaren





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-1114 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 30:2	1965-01-01	1965 och 1966

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlare Söderberg & Partners. 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 ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	71
14	lokaler (hyresrätt)	1 797
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 901
1	lägenheter (hyresrätt)	29
11	p-platser och carport ute	0
117	garageplatser+ 4 MC	1 404
Totalt 276 objekt		12 202

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 36 st 2 rok, 56 st 3 rok, 6 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Blomqvist	Ordförande
Thomas Eklund	Ledamot
Helén Smiding	Ledamot
Nicklas Eriksson	HSB - Ledamot
Agneta Andersson	Ledamot
Johanna Krange	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Krange, Agneta Andersson och Helén Smiding.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Eklund, Bengt Blomqvist och Helén Smiding.

Revisorer har varit: Eva Öhrling med som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Svante Wallström och Ronny Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 640 988 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 351 387 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 kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 531 973 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 505 380 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 258 439 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
 MEAB Skadeservice AB - Fastighetsunderhåll
 Bravida - Service ventilation
 Motum Port - Service garageportar
 Kiwa Sweden AB - Hissbesiktning
 Kone- Reparation hissar
 Spolpratrullen - Avlopp
 Rör 3:an - VVS
 Zober - Måleriarbeten
 Finlarm - Lås & Nycklar
 EON- El
 Ena Energi- Fjärrvärme
 Enköpings Kommun Teknikförvaltning - Vatten & Avlopp
 Vafabmiljö - Renhållning
 Telia Sverige AB - Kabel Tv & Bredband
 Söderberg & Partners - Försäkring

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	125	91	67	155
Skuldsättning, kr/kvm	850	904	1 037	1 055	1 025
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 156	1 230	1 257	1 279	1 242
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	242	243	233	217	257
Årsavgifter, kr/kvm	734	648	544	518	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	75	66	66	67
Totala intäkter, kr/kvm	720	718	678	646	636
Nettoomsättning, tkr	8 749	7 814	7 345	6 990	6 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	641	553	-424	-566	76
Soliditet, %	47	45	43	44	46

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). Hushållsel ingår ej.

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	2 754 100	0	0	2 754 100
Upplåtelseavgifter, kr	2 753 700	0	0	2 753 700
Underhållsfond, kr	4 857 105	0	674 868	5 531 973
S:a bundet eget kapital, kr	10 364 905	0	674 868	11 039 773
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-193 235	578 502	-674 868	-289 601
Årets resultat, kr	578 502	-578 502	640 988	640 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	385 267	0	-33 880	351 387
S:a eget kapital, kr	10 750 172	0	640 988	11 391 160

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 505 380 kr samt ianspråktagande skett med 77 453 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 505 380 kr och ianspråkta 258 439 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	385 267
Årets resultat, kr	640 988
Reservation till underhållsfond, kr	-1 010 760
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 892
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	351 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	351 387
------------------------------------	----------------

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	8 748 599	7 813 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 918	83 487
Summa Rörelseintäkter		8 780 517	7 897 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 648 416	-5 974 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 570	-120 362
Personalkostnader	Not 6	-141 779	-113 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-957 659	-873 085
Summa Rörelsekostnader		-7 863 424	-7 080 703
Rörelseresultat		917 093	816 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 332	34 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-298 436	-272 366
Summa Finansiella poster		-276 104	-238 067
Resultat efter finansiella poster		640 988	578 502
Resultat före skatt		640 988	578 502
Årets resultat		640 988	578 502

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	19 179 382	19 635 304
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	105 641	126 769
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	497 500	351 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 782 523	20 113 073

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

19 783 023 20 113 573

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-12 500	57 396
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 982 447	2 495 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	505 073	239 853
Summa Kortfristiga fordringar		3 475 020	2 793 183

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	848 333	0
Summa Kortfristiga placeringar		848 333	0

Kassa och bank

Kassa och bank		0	830 558
Summa Kassa och bank		0	830 558

Summa Omsättningstillgångar

4 323 353 3 623 741

Summa Tillgångar

24 106 376 23 737 314

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 507 800	5 507 800
Fond för yttre underhåll	5 531 973	4 857 105
Summa Bundet eget kapital	11 039 773	10 364 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-289 601	-193 235
Årets resultat	640 988	578 502
Summa Fritt eget kapital	351 387	385 267

Summa Eget kapital

11 391 160 10 750 172

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 485 183	8 444 456
Summa Långfristiga skulder		5 485 183	8 444 456

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 890 192	2 591 875
Leverantörsskulder		1 040 069	742 823
Skatteskulder		51 783	-9 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	202 140	204 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 045 849	1 012 565
Summa Kortfristiga skulder		7 230 033	4 542 687

Summa Skulder

12 715 216 12 987 143

Summa Eget kapital och skulder

24 106 376 23 737 314

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	917 093	816 569
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	957 659	873 085
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	957 659	873 085
Erhållen ränta	20 741	34 299
Erlagd ränta	-302 497	-272 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 592 995	1 451 069
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-233 444	-168 748
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	393 090	-124 472
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	159 646	-293 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 752 641	1 157 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-627 109	-351 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-627 109	-351 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 956	-190 956
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 956	-190 956
Årets kassaflöde	464 576	615 893
Likvida medel vid årets början	3 199 815	2 583 922
Likvida medel vid årets slut	3 664 391	3 199 815

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.

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 9 434 680 kr.
Förändring jämfört med föregående år är 0 kr.

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	5 611 212	5 341 984
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	507 274	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	343 482	424 896
	Årsavgifter lokaler	117 072	111 492
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	5 901	0
	Hyror bostäder	39 288	37 428
	Hyror lokaler	1 421 672	1 433 810
	Hyror garage och parkeringsplatser	585 135	599 100
	Hyror förbrukningsbaserad	105 027	34 398
	Hyror informationsöverföring	3 600	0
	Hyror övrigt	52 457	36 959
	Övriga primära intäkter	69 898	47 937
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 862 018	8 068 004
	Avgiftsbortfall	-3 600	-1 800
	Hysesbortfall	-109 819	-252 420
	<i>Summa</i>	-113 419	-254 220
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 748 599	7 813 784

I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	42 266
	Övriga sekundära intäkter	31 918	41 221
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 918	83 487

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 149 297	-1 041 944
	Snö och halk-bekämpning	-17 743	-52 532
	Reparationer	-536 173	-601 714
	Planerat underhåll	-258 439	-77 453
	El	-776 582	-325 721
	Uppvärmning	-2 145 823	-2 202 115
	Vatten	-535 455	-442 992
	Sophämtning	-190 442	-200 412
	Fastighetsförsäkring	-364 921	-311 841
	Kabel-TV och bredband	-321 688	-421 141
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-351 852	-290 720
	Övriga driftkostnader	0	-5 621
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 648 416	-5 974 205
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 082
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 249	-9 248
	Administrationskostnader	-14 692	-13 915
	Extern revision	-18 726	-15 000
	Medlemsavgifter	-40 500	-40 500
	Föreningsverksamhet	-15 583	-20 096
	Övriga förvaltningskostnader	-23 819	-18 521
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-115 570	-120 362
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 252	-86 560
	Revisionsarvode	-3 528	-3 440
	Övriga arvoden	-12 056	1 202
	Sociala avgifter	-20 943	-24 252
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 779	-113 050

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-936 531	-851 957
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 128	-21 128
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-957 659	-873 085

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-298 436	-272 366
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-298 436	-272 366

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 683 345	40 683 345
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 832 022	1 832 022
	Omklassificeringar*	480 609	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	42 995 976	42 515 367
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 880 063	-22 028 106
	Årets avskrivningar	-936 531	-851 957
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 816 594	-22 880 063
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 179 382	19 635 304
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 400 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 856 000	756 000
	<i>Summa</i>	126 256 000	122 556 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 327 800	21 327 800
	Varav i eget förvar	-2 600 000	-2 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 727 800	18 727 800
	*Årets omklassificeringar avser IMD hushållen samt ny ventilationsfläkt i lokal. Av 480 609 kr avser 394 000 kr investering i IMD el för hushållen.		
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	327 031	327 031
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	327 031	327 031
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-200 262	-179 134
	Årets avskrivningar	-21 128	-21 128
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-221 390	-200 262
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 641	126 769

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	351 000	0
	Årets investeringar	627 109	351 000
	Omklassificeringar till byggnad*	-480 609	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	497 500	351 000
	*Årets omklassificeringar avser IMD hushållen samt ny ventilationsfläkt i lokal. Av 480 609 kr avser 394 000 kr investering i IMD el för hushållen.		
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
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 816 058	2 369 257
	Övriga fordringar	166 389	126 678
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 982 447	2 495 935
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	123 049	115 856
	Upplupna ränteintäkter	1 591	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380 433	123 997
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	505 073	239 853
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Kortfristiga placeringar SHB	848 333	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	848 333	0

Not 16 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	3,08%	2030-10-30	1 930 919	80 000
Stadshypotek	1,39%	2026-10-30	1 972 440	23 204
Stadshypotek	1,83%	2027-01-30	1 295 164	20 000
Stadshypotek	4,59%	2026-09-30	2 790 000	30 000
Stadshypotek	3,12%	2028-10-30	2 386 852	27 752
			10 375 375	180 956

Långfristig del	5 485 183
Nästa års amortering av långfristig skuld	127 752
Lån som ska konverteras inom ett år	4 762 440
Kortfristig del	4 890 192
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	180 956
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	723 824
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	21 018	21 018
Momsskuld (Momsperiodisering)	-7 965	-32 646
Källskatt	4 251	16 863
Inre fond	163 712	183 320
Övriga kortfristiga skulder	21 123	16 218
<i>Summa Övriga skulder</i>	202 140	204 773

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	675 311	637 759
Upplupna räntekostnader	41 439	45 500
Övriga upplupna kostnader	329 099	329 306
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 045 849	1 012 565

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsåret färdigställt installationen av de nya porttelefonerna (utgående saldo Not 11). Fler fakturor har efter räkenskapsåret 2025 inkommit.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-27

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

Helen Smiding
Bengt Blomqvist
Thomas Eklund
Johanna Krange
Agneta Andersson
Nicklas Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Eva Öhrling
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 113 Bryggaren i Enköping, org.nr. 717000-1114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 113 Bryggaren 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 113 Bryggaren 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Eva Öhrling
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Blomqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:16:36



Karl Per Thomas Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 06:49:29



Nicklas Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:59:15



Agneta Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 08:53:56



Helén Smiding

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:41:51



Johanna Krange

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:31:50



Eva Öhrling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:08:47



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:17:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Öhrling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:09:49



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:16:51



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.