

2025
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf 115 Fasanen





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 115 Fasanen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0942 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Ilian 34:1	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 154
4	lokaler (hyresrätt)	206
40	P-platser	0

Totalt 122 objekt	6 360
--------------------------	--------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 13 st 2 rok, 34 st 3 rok, 21 st 4 rok, 2 st 5 rok.
Tidigare lokal (upplåten med bostadsrätt) har övergått i föreningens ägo. Bostadsrätten kommer vara ute till försäljning från 2026.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Öberg	Ordförande
Christina Eliasson- Skoglar	Ledamot
Peter Enqvist	Ledamot
Gunnar Hallemark	HSB Ledamot
Thomas Lundemo	Ledamot
Ingrid Seger	Ledamot
Alma Unnerstedt	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Öberg, Thomas Lundemo och Christina Eliasson-Skoglar. Alma Unnerstedt har meddelat att hon avgår vid stämman, så fyllnadsval ska göras då hon valdes på 2 år vid stämman 2025.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Öberg, Peter Enqvist, Ingrid Seger och Alma Unnerstedt.

Revisorer har varit: Lars-Göran Westman med Carl Sarskog som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven-Olof Johansson (sammankallande), samt Anders Lundkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 345 022 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 662 058 kr.

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

Kassaflödesanalys

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

Underhåll och investeringar

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 682 376 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 226 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 96 118 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Under 2025 har följande större underhåll/åtgärder slutförts

Nya värmepumpar har installerats.

Installation av nya hissar har påbörjats (3 hissar klara 2025 och resterande 3 hissar klara under Q1, 2026).

Påbörjat dragning av nytt fibernätverk, som färdigställs Q1, 2026.

Ekonomi

För 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 7%. Detta med anledning av att Enköpings kommun höjde VA-avgiften med 29%, samt att övriga driftskostnader ökat (värme, sophämtning, fastighetsskötsel m.m.). Från 2026 finns en höjning av avgiften med 5 %.

Övrigt

Under året har två föreningsdagar genomförts, med planeringsdag i juni samt glöggmingel i december.

Den fd tandläkarlokalen på Torggatan 36A är fortfarande under utredning då ventilationen inte är tillräckligt bra för att få användas som bostad. Styrelsen räknar med att detta kommer att åtgärdas under första halvan av 2026, för att därefter kunna sälja lägenheten. Intäkten från försäljningen tillfaller föreningen.

Dessutom har styrelsen haft representanter på ordförandekonferens HSB Uppsala samt deltagit på fysiska och digitala utbildningar och informationsträffar i HSBs regi (eller av HSB kontrakterade partners). Styrelsen har även påbörjat arbetet med kris- och beredskapsplanering, samt arbete med att aktivera projekt "Grannsamverkan".

De senaste 10 åren har följande åtgärder genomförts:

2016 Reparation av förstörd asfaltbeläggning och dagvattenbrunn utanför fastighet 38.

2017 OVK. Inköp av två nya torktumlare. Dörrbyte på miljöhuset. Målning av trädgårdsbänkar och entréyttertak.

2018 Spolning av avlopp. Ny uteplats med rabatter har byggts samt inköp och montering av flaggstång. Belysning i källare och trapphus är utbytt mot ett energieffektivt system.

2019 Spolning av avlopp. Dagvattenrenovering. OVK.

2020 Målat och snyggtat till hobbyrum i 38-huset samt bytt låscylinder så att alla medlemmar har åtkomst till rummet.

Gäsmattan mot Fjärdhundragatan hårdgjorts pga krav från räddningstjänsten.

2021 Styrsystemet till vår värme har förbättrats. Tecknat avtal med HSB MålarDalarna som övervakar och optimerar vårt värmesystem. Installerat porttelefoner samt att möjlighet att öppna med tag. Nya brandvarnare har installerats i samtliga lägenheter. Kanalrengöring har skett i samtliga ventilationskanaler i 5 trapphus. OVK genomfört.

2022 Föreningen har bytt avloppsrören i plattan under husen. Nya ytskikt och golv i hyreslokalerna 36A. Planterat ett äppelträd på innergården.

2023 Ny LED-belysning på alla vindar. Ett elektroniskt sammankopplat brandlarm installerat i våra källare. 12 st laddstolpar för elbil installerat. Ny grovtvättmaskin i 36:an.

2024 Carportarna har oljats. IMD el har driftsatts. Nya nödtelefoner har installerats i samtliga hissar. Samtliga element har bytts i hyreslokalen 36A.

2025 Nya värmepumpar installerat i båda fastigheterna. Samtliga hissar renoveras med nya korgar, dörrar, ny elektronik och ny teknik. Nytt fiber för snabbare internet installeras i samtliga lägenheter.

Planerat underhåll under 2026

Styrelsen har inga större underhåll eller investeringar planerade för 2026, annat än att slutföra hissprojektet Q1, 2026 samt driftsätta fiberinstallationen under Q1 2026. Från 1 mars 2026 ingår internetuppkoppling via Lidén Data, utan extra kostnad med hastighet upp till 1000Mbps.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	97	158	133	159
Skuldsättning, kr/kvm	3 484	2 822	2 859	2 954	2 356
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 601	2 919	3 003	3 109	2 479
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	277	252	200	184	188
Årsavgifter, kr/kvm	766	723	635	604	593
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	86	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	836	800	699	648	643
Nettoomsättning, tkr	5 230	4 910	4 448	4 123	4 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	345	-203	268	-104	91
Soliditet, %	20	23	23	22	25

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	614 725	0	0	614 725
Underhållsfond, kr	2 548 569	0	133 807	2 682 376
S:a bundet eget kapital, kr	3 163 294	0	133 807	3 297 101
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 654 130	-203 287	-133 807	2 317 036
Årets resultat, kr	-203 287	203 287	345 022	345 022
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 450 843	0	211 215	2 662 058
S:a eget kapital, kr	5 614 137	0	345 022	5 959 159

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 225 075 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 229 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 96 118 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	2 450 843
Årets resultat, kr	345 022
Reservation till underhållsfond, kr	-455 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	321 193
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 662 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 662 058
------------------------------------	------------------

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	5 230 013	4 910 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 709	96 919
Summa Rörelseintäkter		5 316 722	5 007 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 579 374	-3 765 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 583	-235 874
Personalkostnader	Not 6	-162 776	-190 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-633 850	-586 011
Summa Rörelsekostnader		-4 441 583	-4 777 885
Rörelseresultat		875 139	229 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 315	1 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-532 432	-433 807
Summa Finansiella poster		-530 117	-432 693
Resultat efter finansiella poster		345 022	-203 287
Resultat före skatt		345 022	-203 287
Årets resultat		345 022	-203 287

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 177 805	22 806 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	329 342	377 603
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	2 194 813	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 701 959	23 184 247
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		25 702 459	23 184 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 718	1 174
Aktuell skattefordran		0	61 500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 609 864	1 019 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	175 679	154 153
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 787 261	1 236 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 800	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 800	0
Summa Omsättningstillgångar		3 792 061	1 236 159
Summa Tillgångar		29 494 520	24 420 906

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	614 725	614 725
Fond för yttre underhåll	2 682 376	2 548 569
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 297 101	3 163 294
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 317 036	2 654 130
Årets resultat	345 022	-203 287
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 662 058	2 450 843
Summa Eget kapital	5 959 159	5 614 137

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1615 344 341	11 696 241
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	15 344 341	11 696 241
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 816 347	5 974 687
Leverantörsskulder	566 613	233 908
Skatteskulder	8 288	8 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 1779 999	63 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18719 773	830 197
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	8 191 020	7 110 528
Summa Skulder	23 535 361	18 806 769
Summa Eget kapital och skulder	29 494 520	24 420 906



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	875 139	229 406
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	633 850	586 011
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	633 850	586 011
Erhållen ränta	2 315	1 114
Erlagd ränta	-513 052	-430 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	998 252	386 006
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	68 116	-97 914
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	219 453	219 650
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	287 569	121 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 285 821	507 743
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 151 563	-120 876
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 151 563	-120 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 489 760	-510 240
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 489 760	-510 240
Årets kassaflöde	2 624 018	-123 373
Likvida medel vid årets början	990 582	1 113 955
Likvida medel vid årets slut	3 614 600	990 582



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme kall- och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller renhållning kan beräknas efter förbrukning.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 004 932 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	4 522 572	4 226 652
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	181 135	39 094
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	12 000	14 400
	Årsavgifter lokaler**	0	98 680
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	264	183
	Hyror lokaler	176 902	241 148
	Hyror garage och parkeringsplatser	239 470	237 270
	Hyror förbrukningsbaserad	10 167	1 801
	Hyror övrigt	50 790	38 076
	Övriga primära intäkter	39 208	24 623
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 232 508	4 921 927
	Hyresbortfall	-2 495	-11 555
	<i>Summa</i>	-2 495	-11 555
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 230 013	4 910 372

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. **Uthyrningen av lokalen upphörde november 2024. Posten Hyror lokaler hade fg. år även förråd bokade på samma post. Innevarande år har förråden i högre omfattning bokats under posten Hyror övrigt.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Hyrestillägg	86 709	96 919
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	86 709	96 919
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning	-800 989	-743 496
Snö och halk-bekämpning	-7 338	-11 150
Reparationer	-343 149	-646 447
Planerat underhåll	-96 118	-225 075
El	-365 216	-268 882
Uppvärmning	-1 035 311	-1 030 130
Vatten	-363 563	-280 734
Sophämtning	-182 226	-186 202
Fastighetsförsäkring	-100 496	-94 226
Kabel-TV och bredband	-136 608	-136 952
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-148 362	-142 080
<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 579 374	-3 765 375

Högre kostnader för el pga. ytterligare leverantör, Jämtkraft AB. Ökade vattenkostnader under året.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 200	-1 200
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-563	0
	Administrationskostnader*	-5 454	-126 679
	Extern revision	-14 375	-14 438
	Medlemsavgifter	-23 700	-23 700
	Föreningsverksamhet	-7 840	-13 268
	Övriga förvaltningskostnader	-12 451	-56 589
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-65 583	-235 874

*Föregående år bestod av tillfälligt höga administrationskostnader.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 860	-126 328
	Revisionsarvode	-2 940	-5 730
	Övriga arvoden	-77 310	-17 252
	Sociala avgifter	-25 566	-41 315
	Utbildning	-1 100	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-162 776	-190 625

Endast uttagna arvoden under året. Fg. år har det bokats upplupna arvoden.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-585 589	-537 750
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-48 261	-48 261
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-633 850	-586 011

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 422	748
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	893	366
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 315	1 114

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-490 484	-433 659
	Övriga räntekostnader*	-41 948	-148
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-532 432	-433 807

*Bankavgift i samband med nytt lån.

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 132 696	36 132 696
	Ingående anskaffningsvärde mark	448 490	448 490
	Årets investering*	956 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 537 936	36 581 186
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 774 542	-13 236 792
	Årets avskrivningar	-585 589	-537 750
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 360 131	-13 774 542
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 177 805	22 806 644
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 039 000	1 278 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 000 000	24 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	350 000	379 000
	<i>Summa</i>	79 389 000	79 857 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 416 000	20 421 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 416 000	20 421 300

* Byte av fjärrvärmeundercentraler.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	452 813	239 688
	Årets investeringar	0	213 126
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	452 813	452 813
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 210	-26 949
	Årets avskrivningar	-48 261	-48 261
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-123 471	-75 210
	<i>Utgående redovisat värde</i>	329 342	377 603

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	92 250
	Årets investering*	2 194 813	0
	Omklassificering till byggnad	0	-92 250
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 194 813	0
	Utbyte av alla hissar, arbetet beräknas vara klart under första halvåret.		
Not 13	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 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 609 800	990 582
	Övriga fordringar	64	28 750
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 609 864	1 019 332
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	104 078	100 496
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 601	53 657
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 679	154 153

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	1,28%	2026-12-01	3 051 740	0
Stadshypotek	1,39%	2026-12-01	2 943 750	0
Stadshypotek	1,89%	2027-03-01	1 234 374	0
Stadshypotek	3,19%	2027-06-01	1 470 000	0
Stadshypotek	4,04%	2027-09-01	2 996 377	510 240
Stadshypotek	2,70%	2026-03-03	310 617	0
Stadshypotek	2,87%	2028-06-01	5 153 830	0
Stadshypotek	2,98%	2029-07-30	5 000 000	0
			22 160 688	510 240

Långfristig del	15 344 341
Nästa års amortering av långfristig skuld	510 240
Lån som ska konverteras inom ett år	6 306 107
Kortfristig del	6 816 347
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	510 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 040 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 19 609 488 kr.

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	0
Momsskuld	0	-4 089
Källskatt	38 668	32 631
Inre fond	22 391	22 391
Övriga kortfristiga skulder	18 940	12 800
<i>Summa Övriga skulder</i>	79 999	63 733

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	494 490	472 759
Upplupna räntekostnader	37 871	18 491
Övriga upplupna kostnader	187 412	338 947
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	719 773	830 197

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Johan Öberg
Christina Eliasson- Skoglar
Peter Enqvist
Gunnar Hallemark
Thomas Lundemo
Ingrid Seger
Alma Unnerstedt

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lars-Göran Westman
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 115 Fasanen i Enköping, org.nr. 717000-0942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 115 Fasanen 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 115 Fasanen 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

Lars-Göran Westman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 115 Fasanen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Öberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 11:45:22



Peter Enqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:45:33



Alma Unnerstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:27:02



Thomas Lundemo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:27:03



Ingrid Elisabet Seger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:47:26



Gunnar Hallemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:49:34



Christina Skoglar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 06:22:56



Axel Lars Göran Westman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:20:06



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:14:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 115 Fasanen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Axel Lars Göran Westman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:13:48



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:13:32



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.