

2025
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE

HSB Bostadsrättsförening
Sörgården i Enköping





**Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 107 Sörgården i Enköping
till ordinarie föreningsstämma onsdag 29 april 2026,
kl. 18:30.**

Lokal: föreningslokal, port 18

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

Efter stämman bjuder föreningen på smörgåstårta och passande drycker.

VÄLKOMNA!

Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:

- 1) Gå till www.hsb.se/uppsala
- 2) Klicka på "Logga in" uppe i högra hörnet.
- 3) Klicka på "Mina dokument".
- 4) Under mötesdokument → kallelse hittar ni er årsredovisning samt stadgar.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 107 Sörgården i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0413 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Ilian 4:2	1946-03-19	1946
Sankt Ilian 4:3	1992-10-14	2012

Totalt 2 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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	127
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 939
49	p-platser	0
15	garageplatser	168
Totalt 142 objekt		4 234

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Hallemark	Ordförande
Camilla Haake	Ledamot
Bo Käck	Ledamot
Annicka Nordholm	Ledamot
Mattias Rasmussen	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Haake, Bo Käck samt Johan Svensson.

Ordförande Gunnar Hallemark kommer avgå efter stämman.

HSB Ledamot Isa Nybergh var kvar i styrelsen till och med 2025-12-31.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Hallemark, Bo Käck, Annicka Nordholm och Camilla Haake.

Revisorer har varit: Thomas Nordholm med Clarence Arnstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Irené Ståhlstén, sammankallande samt Thina-Maria Skeppstedt och Linus Odenring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 32 328 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 966 280 kr.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 3 842 653 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 193 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 261 406 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Reparationer och planerat underhåll.

- Radonmätning i lägenheterna utört med gott resultat.
- Rivit ut och installerat ett nytt kök i föreningslokalen.
- Filmning av stammar och avloppsledningari källare.
- Utförd Elkontroll där ev. brister åtgärdats.
- Installation av öppet fiber av Telia.
- Målning av grind och gungställning.
- Tvättning av husgavlar.
- Inköp av nya brandsläckare.
- Påbörjat krisutbildning och krishanteringsplan.
- Uppdaterat belysning av nödutgångarna.
- Uppdatering av stadgar (finns att ladda ner på "mitthsb").

Avtal skötsel av fastigheten

HSB i Uppsala, ekonomisk förvaltning
EFTAB, fastighetsskötsel och städning
HomeSolutions, IMD (gemensam el)
Ena Energi, Fjärrvärme
Ever Energy, solcellspaneler (leasing)
EON, elnätsägare
Jämtkraft, Elleverantör
Scandemopool, elavtal med portföljförvaltning
HSB Mälardalarna, Energitryggavtal
Folksam, fastighetsförsäkring
Pia & Majas trädgårdsskötsel, sköter trädgården
LåsCenter, service av fastighetens samtliga lås.
Tele2 Kabeltv.
Elaway, Laddstolpar
Öppet Fiber: Telia

Vicevärd: Styrelseledamöterna

Studie och fritidsledare: Johan Svensson

Verksamheter under året: Pub + informationskväll ang. öppet fiber, eurovision, kräftskiva, Aw.

Övriga uppgifter

Planerad årsstämma: 2026-04-29

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Stamreovering
2010	Säkerhetsdörrar installerade
2015	3-glas fönster monterades
2017	Ny undercentral installerades
2018	Tvättstugan totalreoverades
2020	IMD el genomfördes
2021	Ledbelysning i samtliga utrymmen
2023	Solceller monteras på taken, som leasas
2024	Installation av 12 laddplatser för el-bilar
2025	Bytt kök i föreningslokalen

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

Vi har gått igenom underhållsplanen och känner att vi ligger i god fas med ev. kommande underhållsåtgärder. Det stora vi har framför oss är relining av stammarna vilket vi uppskattar kommer att kosta oss ca 2,5 milj.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	154	113	157	95
Skuldsättning, kr/kvm	1 783	1 876	1 795	1 795	1 860
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 922	1 937	1 795	1 795	1 860
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	331	330	285	261	286
Årsavgifter, kr/kvm	976	917	863	789	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	85	87	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 022	1 026	910	842	815
Nettoomsättning, tkr	4 228	3 969	3 756	3 555	3 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	93	-149	-2	-298
Soliditet, %	26	25	25	26	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	71 815	0	0	71 815
Underhållsfond, kr	3 741 354	0	101 299	3 842 653
S:a bundet eget kapital, kr	3 813 169	0	101 299	3 914 468
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-990 651	93 341	-101 299	-998 609
Årets resultat, kr	93 341	-93 341	32 328	32 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-897 310	0	-68 971	-966 281
S:a eget kapital, kr	2 915 859	0	32 328	2 948 187

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 295 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 193 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 261 406 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	-897 310
Årets resultat, kr	32 328
Reservation till underhållsfond, kr	-430 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	328 702
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-966 280

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-966 280
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	4 228 420		3 968 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 810		202 712
Summa Rörelseintäkter		4 341 230		4 171 609
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 939 764		-2 785 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 551		-149 125
Personalkostnader	Not 6	-465 461		-462 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-454 135		-464 556
Summa Rörelsekostnader		-4 082 911		-3 861 541
Rörelseresultat		258 318		310 068
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 157		1 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-231 147		-218 677
Summa Finansiella poster		-225 990		-216 727
Resultat efter finansiella poster		32 328		93 341
Resultat före skatt		32 328		93 341
Årets resultat		32 328		93 341

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 956 502	9 370 960
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	210 225	343 705
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	15 938	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 182 664	9 714 665
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 183 164	9 715 165
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	0	464
Aktuell skattefordran		2 611	46 902
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 625 369	1 420 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	68 046	290 090
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 696 027	1 757 951
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		600 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 296 027	1 757 951
Summa Tillgångar		11 479 191	11 473 116

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	71 815	71 815
Fond för yttre underhåll	3 842 653	3 741 354
Summa Bundet eget kapital	3 914 468	3 813 169

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-998 609	-990 651
Årets resultat	32 328	93 341
Summa Ansamlad förlust	-966 280	-897 310

Summa Eget kapital

2 948 188

2 915 859

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 916 177	4 580 063
Summa Långfristiga skulder		2 916 177	4 580 063

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 656 351	3 049 681
Leverantörsskulder		221 291	181 706
Skatteskulder		12 290	13 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	226 136	230 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	498 759	501 922
Summa Kortfristiga skulder		5 614 826	3 977 194

Summa Skulder

8 531 003

8 557 257

Summa Eget kapital och skulder

11 479 191

11 473 116



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	258 318	310 068
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	454 135	464 556
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	454 135	464 556
Erhållen ränta	3 739	1 950
Erlagd ränta	-232 406	-211 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 786	565 381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	205 571	-171 297
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 221	28 970
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	237 792	-142 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	721 579	423 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	77 866	-187 608
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	77 866	-187 608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-57 216	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 216	0
Årets kassaflöde	742 229	235 446
Likvida medel vid årets början	1 411 294	1 175 848
Likvida medel vid årets slut	2 153 523	1 411 294



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:	5-10 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	6 313 476 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*	3 653 633	3 457 488
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	188 887	153 400
	Hyror lokaler	81 990	60 180
	Hyror garage och parkeringsplatser	236 875	253 035
	Hyror förbrukningsbaserad	31 627	228
	Övriga primära intäkter	40 479	49 601
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 233 491	3 973 932
	Hyresbortfall	-5 071	-5 035
	<i>Summa</i>	-5 071	-5 035
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 228 420	3 968 897

* I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. Under övriga intäkter ingår återbetalningar från Jämtkraft & Eon, gästrum, andrahandsuthyrning, överlåtelse- och pant förskrivningsavgifter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	107 256	202 712
	Övriga sekundära intäkter	5 554	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	112 810	202 712

Övriga sekundära intäkter består av tilläggsaviserade betalningar samt korrigering av tidigare upplupet arvode.



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-530 743	-513 824
	Snö och halk-bekämpning	-33 330	-52 165
	Reparationer	-269 839	-209 391
	Planerat underhåll	-261 407	-67 295
	Försäkringsskador	0	-122 986
	El	-234 622	-229 960
	Uppvärmning	-860 339	-887 372
	Vatten	-311 744	-225 900
	Sophämtning	-86 809	-101 264
	Fastighetsförsäkring	-124 752	-172 738
	Kabel-TV och bredband	-83 468	-83 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-127 896	-119 540
	Övriga driftkostnader	-14 816	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 939 764	-2 785 534

Högre vattenkostnader innevarande år. Sophämtningen har minskade kostnader innevarande år då inga fakturor från Ragn-Sells har inkommit. Byte av försäkringsbolag har gett lägre fastighetsförsäkring. Övriga driftskostnader består av branskydd.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Leasing av solcellsanläggning	-79 481	-78 690
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 923	-11 519
	Administrationskostnader	-4 868	-285
	Extern revision	-13 400	-11 813
	Medlemsavgifter	-21 000	-21 000
	Föreningsverksamhet	-12 059	-11 902
	Övriga förvaltningskostnader	-46 820	-13 916
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-223 551	-149 125

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 501	-138 627
	Revisionsarvode	-2 940	-5 730
	Övriga arvoden	-250 516	-236 370
	Sociala avgifter	-84 104	-81 599
	Utbildning	-1 400	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-465 461	-462 326

Arvode fg. år bokades upp med upplupna kostnader. Detta år består arvodena av faktiskt utbetalade arvoden.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-414 458	-414 457
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-39 677	-50 099
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-454 135	-464 556

Utbetalat bidrag från Naturvårdsverket har minskar anskaffningsvärdet för inventarierna.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	689	778
	Ränteintäkter placeringar	3 411	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 057	1 172
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 157	1 950

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-231 147	-218 677
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-231 147	-218 677

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 757 563	19 757 563
	Ingående anskaffningsvärde mark	91 506	91 506
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 849 069	19 849 069
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 478 109	-10 063 652
	Årets avskrivningar	-414 458	-414 457
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 892 567	-10 478 109
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 956 502	9 370 960
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	635 000	427 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	259 000	280 000
	<i>Summa</i>	50 494 000	41 307 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 609 400	13 609 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 609 400	13 609 400
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	500 994	313 386
	Årets investeringar	0	187 608
	Årets försäljning/utrangering	-93 804	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	407 191	500 994
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-157 289	-107 190
	Årets avskrivningar	-39 677	-50 099
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-196 966	-157 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	210 225	343 705

Anläggningskostnaden är minskad med det bidrag från Naturvårdsverket som kom in under innevarande år (93 804 kr).

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	15 938	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	15 938	0

Start innevarande år av förarbete inför reliningprojekt som väntas uppgå till 2,5 mkr.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 14	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	0	464
<i>Summa Kundfordringar</i>	0	464

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 553 523	1 411 294
Övriga fordringar	71 846	9 201
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 625 369	1 420 495

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	33 738	61 810
Upplupna ränteintäkter	1 418	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 891	228 281
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	68 046	290 090

Not 17 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	3,19%	2027-03-01	2 508 787	76 288
Stadshypotek	3,14%	2027-03-01	483 678	0
Stadshypotek	4,39%	2026-09-30	1 702 910	0
Stadshypotek	2,05%	2026-03-01	2 877 153	0
			7 572 528	76 288

Långfristig del	2 916 177
Nästa års amortering av långfristig skuld	76 288
Lån som ska konverteras inom ett år	4 580 063
Kortfristig del	4 656 351
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	76 288
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	305 152
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 uppgår till 7 191 088 kr.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-3 281
Källskatt	188 290	193 683
Inre fond	35 173	37 153
Övriga kortfristiga skulder	2 672	2 839
<i>Summa Övriga skulder</i>	226 136	230 393

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	334 676	329 284
Upplupna räntekostnader	18 685	19 944
Övriga upplupna kostnader	145 398	152 694
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	498 759	501 922

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-01.

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

Gunnar Hallemark
Camilla Haake
Bo Käck
Annicka Nordholm
Mattias Rasmussen
Johan Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Thomas Nordholm
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 107 Sörgården i Enköping, org.nr. 717000-0413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 107 Sörgården 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 107 Sörgården i Enköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping

Digitalt signerad av

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Nordholm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 107 Sörgården i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnar Hallemark

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:51:52



Mattias Rasmussen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:06:49



Johan Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 10:44:39



Bo Käck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:54:00



Camilla Haake

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 14:55:33



Annicka Nordholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:46:19



Thomas Nordholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 11:04:07



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:07:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 107 Sörgården i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Nordholm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 10:59:13



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:07:13



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.