



Årsredovisning 2025

HSB Brf 120 Vråken i Enköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 120 Vråken i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-2377 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Galgvreten 31:1	1971-01-01	1971
Galgvreten 31:2	1971-01-01	1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
118	p-platser	0
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 270
24	Garage	288
Totalt 274 objekt		9 558

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 48 st 2 rok, 54 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Eriksson	Ordförande
Thoalfikar Al-Zubaidi	Ledamot
Veronica Alebark-Gregoriadis	Ledamot
Mathias Andersin	Ledamot
Camilla Hedermo	Ledamot
Seppo Spets	Ledamot
Gunnar Hallemark	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Seppo Spets, Mathias Andersin och Thoalfikar Al-Zubaidi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Eriksson, Veronica Alebark-Gregoriadis och Seppo Spets.

Revisorer har varit: Tiina Lindvall som är vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mats Eriksson (sammankallande) och Elisabet Hörnqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 307 339 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 091 772 kr.

En förändring av årsavgiften med +4% 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. Genomgång av underhållsplanen planeras ske under våren 2026.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 108 411 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 358 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 427 541 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Styrelsens berättelse om 2025

Vi har målat träpanelen utanför portarna, blir klart 2026.

Underhållsplanen är under bearbetning, ska revideras.

Föreningen samlar kapital för framtida stambyte, mycket går åt till förberedande åtgärder och inhämtning av information.

Föreningen planerar stamspolning och filmning av alla stammar.

Tagg system till tvättstuga och soprum.

Avgiften höjdes 2026-01-01 med 4% pga. inflation.

Lån har lagts om med högre ränta.

Lånet som lades om 2026-03-01 har vi amortering på 2%.

En städdag den 17 maj.

Vi har ingen studie och fritidsledare.

Vi har introduktion och utbildning av medlemmar som är under uppbyggnad.

Åtgärder under 2024

Solpaneler monterats på föreningens tak som leasas från Ever Energy under en period av 10 år. Själva installationen av solcellerna blev klar under kvartal 1 av 2024.

Föreningen har även under året haft hjälp av Infometric som installerat mätstationer i fastigheterna så att hushållselen kan debiteras medlemmarna utifrån deras faktiska förbrukning. Kostnaderna från installationen har debiterats Ever Energy och föreningen betalar i sin tur en årsvis avgift till Informteric för IMD Hushållsel. Från och med 1 mars 2024 har avläsningen av hushållselen startat upp.

Laddstolpar har installerats under året där den totala kostnaden exkl. moms uppgår till 149 200 kr. Kostnaden har aktiverats för avskrivning på 10 år. Föreningen avser att ansöka om bidrag från Naturvårdsverket för laddstolparna varför avskrivningsunderlaget kan komma att justeras samt att momsen från upplupen faktura kan yrkas under nästa år.

Under året har planerat underhåll genomförts i form av tillverkning av lock till fjärrvärmelådor á 62 500 kr samt installation av 4 media omvandlare inkl. kabeldragning á 53 820 kr.

Under året har en relining av 4 takbrunnar á 162 500 kr skett som aktiverats för avskrivning på byggnaden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av takpapp på 4 tak.

Byte av trasigt tegel på fasaderna.

Byte av alla brandluckor.

Byte av alla fönster.

Byte av alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Montering av kortläsare till soprum.

Stamspolning.

Höjning av takluckor före montering av solceller.

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

Byte av armaturer i föreningens garage och tvättstuga.

Montera en ny digital bokningstavla i tvättstugan.

Byte av armaturer i trapphus och portar, till led belysning.

Bygga 4 st nya uteplatser.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	131	56	127	23	1
Skuldsättning, kr/kvm	1 220	1 212	1 215	1 215	1 212
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 258	1 261	1 264	1 264	1 261
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	396	364	335	337	271
Årsavgifter, kr/kvm	917	851	773	639	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	91	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	963	895	814	721	648
Nettoomsättning, tkr	9 199	8 600	7 856	6 930	6 242
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	-90	623	-589	-438
Soliditet, %	34	32	33	31	34

Nyckeltal:

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	823 500	0	0	823 500
Upplåtelseavgifter, kr	1 163 100	0	0	1 163 100
Underhållsfond, kr	6 988 272	0	120 139	7 108 411
S:a bundet eget kapital, kr	8 974 872	0	120 139	9 095 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 188 967	-90 004	-120 139	-2 399 111
Årets resultat, kr	-90 004	90 004	307 339	307 339
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 278 971	0	187 200	-2 091 772
S:a eget kapital, kr	6 695 901	0	307 339	7 003 239

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 306 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 320 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 358 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 427 541 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	-2 278 972
Årets resultat, kr	307 339
Reservation till underhållsfond, kr	-664 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	543 861
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 091 772

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 091 772
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 198 663	8 600 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 346	32 018
Summa Rörelseintäkter		9 211 009	8 632 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 393 501	-7 608 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 903	-155 799
Personalkostnader	Not 6	-303 972	-265 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-516 097	-516 097
Summa Rörelsekostnader		-8 633 473	-8 546 247
Rörelseresultat		577 537	86 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 251	1 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-271 449	-177 152
Summa Finansiella poster		-270 198	-176 098
Resultat efter finansiella poster		307 339	-90 004
Resultat före skatt		307 339	-90 004
Årets resultat		307 339	-90 004



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 178 355	17 675 115
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	167 945	187 282
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 346 300	17 862 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 346 800	17 862 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 338	42 512
Aktuell skattefordran		29 840	7 460
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 801 909	2 419 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	435 962	341 614
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 335 049	2 810 737
Summa Omsättningstillgångar		3 335 049	2 810 737
Summa Tillgångar		20 681 848	20 673 633

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 986 600	1 986 600
Fond för yttre underhåll	7 108 411	6 988 272
Summa Bundet eget kapital	9 095 011	8 974 872

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 399 111	-2 188 968
Årets resultat	307 339	-90 004
Summa Ansamlad förlust	-2 091 772	-2 278 971

Summa Eget kapital	7 003 239	6 695 901
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 265 187	5 964 703
Summa Långfristiga skulder		5 265 187	5 964 703

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 392 942	5 726 530
Leverantörsskulder		713 599	754 965
Skatteskulder		28 444	12 916
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	172 231	147 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 106 205	1 370 782
Summa Kortfristiga skulder		8 413 422	8 013 029

Summa Skulder		13 678 609	13 977 732
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		20 681 848	20 673 633
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	577 537	86 094
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	516 097	516 097
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	516 097	516 097
Erhållen ränta	1 251	1 054
Erlagd ränta	-245 761	-177 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	849 124	426 035
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-156 763	143 431
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-291 707	488 436
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-448 470	631 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 653	1 057 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-311 700
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-311 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-33 104	-31 593
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 104	-31 593
Årets kassaflöde	367 549	714 609
Likvida medel vid årets början	2 414 569	1 699 959
Likvida medel vid årets slut	2 782 118	2 414 569



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

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	5 887 229 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 bostäder andelstalsfördelad	7 553 256	7 193 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	445 834	195 671
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	503 712	503 712
	Hyror lokaler	89 200	91 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	539 600	543 000
	Hyror förbrukningsbaserad	18 599	9 552
	Hyror övrigt	2 200	0
	Övriga primära intäkter	53 387	68 832
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 205 788	8 605 823
	Hyresbortfall	-7 125	-5 500
	<i>Summa</i>	-7 125	-5 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 198 663	8 600 323

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 346	32 018
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 346	32 018

Övriga intäkter består av diverse tilläggsinbetalningar från medlemmarna.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 372 680	-1 615 856
	Snö och halk-bekämpning	-1 500	-172 596
	Reparationer	-472 092	-940 406
	Planerat underhåll	-427 541	-116 320
	El	-619 775	-636 628
	Uppvärmning	-2 002 112	-2 015 702
	Vatten	-1 167 251	-861 392
	Sophämtning	-301 856	-310 726
	Fastighetsförsäkring	-234 795	-168 037
	Kabel-TV och bredband	-508 486	-507 801
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-239 248	-223 720
	Övriga driftkostnader	-46 166	-39 444
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 393 501	-7 608 627

Föreningen har bytt leverantör för snö och halk-bekämpning. Högre vattenkostnader under innevarande år.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Leasing av solceller	-215 393	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 124	-840
	Administrationskostnader	-72 731	-24 723
	Extern revision	-16 000	-14 175
	Konsultkostnader	0	-9 386
	Medlemsavgifter	-39 900	-39 900
	Föreningsverksamhet	-17 865	-13 831
	Övriga förvaltningskostnader	-50 890	-52 944
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-419 903	-155 799

Under administrationskostnader finns en större post för juridiska åtgärder.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-216 384	-194 819
	Revisionsarvode	-4 116	-4 011
	Övriga arvoden	-9 408	-4 011
	Sociala avgifter	-72 364	-62 882
	Utbildning	-1 700	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-303 972	-265 723
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	-496 760	-496 760
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 337	-19 337
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-516 097	-516 097
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	1 020	994
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	231	60
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 251	1 054
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	-270 908	-176 761
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-541	-391
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-271 449	-177 152

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 555 327	30 392 827
	Ingående anskaffningsvärde mark	618 000	618 000
	Årets investeringar	0	162 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 173 327	31 173 327
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 498 212	-13 001 452
	Årets avskrivningar	-496 760	-496 760
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 994 972	-13 498 212
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 178 355	17 675 115
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	788 000	524 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	380 000	332 000
	<i>Summa</i>	86 368 000	90 456 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 992 500	15 992 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 992 500	15 992 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	462 989	313 789
	Årets investeringar	0	149 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	462 989	462 989
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-275 707	-256 370
	Årets avskrivningar	-19 337	-19 337
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-295 044	-275 707
	<i>Utgående redovisat värde</i>	167 945	187 282

Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 782 118	2 414 569
Övriga fordringar	19 791	4 582
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 801 909	2 419 151

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	284 982	173 459
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 980	168 155
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	435 962	341 614

Not 15	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	1,37%	2026-03-01	1 848 449	0
Stadshypotek	3,81%	2027-06-30	249 642	5 176
Stadshypotek	3,21%	2026-12-30	3 866 612	0
Stadshypotek	3,35%	2029-10-30	4 226 680	21 348
Stadshypotek	3,15%	2026-01-02	647 225	3 264
Stadshypotek	3,11%	2027-10-30	819 521	4 132
			11 658 129	33 920

Långfristig del	5 265 187
Nästa års amortering av långfristig skuld	30 656
Lån som ska konverteras inom ett år	6 362 286
Kortfristig del	6 392 942
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	33 920
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	135 680
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 11 488 529 kr.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	479	-8 240
	Källskatt	63 522	61 903
	Inre fond	80 731	80 731
	Övriga kortfristiga skulder	27 499	13 442
	<i>Summa Övriga skulder</i>	172 231	147 836
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	737 537	721 745
	Upplupna räntekostnader	34 472	8 784
	Övriga upplupna kostnader	334 196	640 253
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 106 205	1 370 782

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-05-07.

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

Maria Eriksson
Thoalfikar Al-Zubaidi
Veronica Alebark-Gregoriadis
Mathias Andersin
Camilla Hedermo
Seppo Spets
Gunnar Hallemark

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Tiina Lindvall
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 120 Vråken i Enköping, org.nr. 717000-2377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 120 Vråken 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 120 Vråken 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

Tiina Lindvall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 120 Vråken i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 08:07:12



Seppo Spets

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:32:53



Camilla Hedermo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 08:55:27



Mathias Andersin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:18:09



Veronica Alebark-Gregoriadis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 08:51:09



Gunnar Hallemark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:06:22



Thoalfikar Al-Zubaidi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:12:49



Tiina Lindvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 08:44:34



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:45:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 120 Vråken i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tiina Lindvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 08:48:55



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:44:45



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.