

**2025
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA**

**Bostadsrättsförening 109
Fannagården**





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 109 Fannagården i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0116 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fanna 25:3	1957-01-01	1957 och 1986
Fanna 26:14	1957-01-01	1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
10	garageplatser	120
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 058
34	p-platser	0
Totalt 92 objekt		3 178

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pasi Ryytänen	Ordförande
Christina Carlsson (avgått under dec 2025)	Ledamot
Rikard Westerberg	HSB - Ledamot
Simone Wister	Ledamot
Peter Eriksson	Ledamot
Neriana Lundin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pasi Ryytänen, Neriana Lundin och Simone Wister.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Simone Wister, Pasi Ryytänen och Neriana Lundin.

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

Valberedning har varit: Anders Uddgård (sammankallande) och Ellinoré Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 296 088 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 439 519 kr.

Kassaflödesanalys

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Fönsterbyte i alla lägenheter och trapphus
2014	Byte av kall/varmvattenledningar till alla lägenheter
2015	Nya balkongfronter
2016/2017	Bastu installerad
2017	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Nytt låssystem.
2017	Brandklassade källardörrar
2018	Iordningställande av föreningslokal
2018	Byte av kallvattenstråk
2018	Nya tvättmaskiner
2019	Ommålning av trapphus
2019	Avluftning vindar
2020	Stamspolning
2020	Asfaltering gårdar
2022	Nya säkerhetsdörrar
2023	Renovering Föreningslokal efter vattenskada
2024	Byte Torktumlare tvättstuga
2025	Stamspolning

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

Vi ämnar ta in offerter för eventuell relining framöver, i övrigt normala underhållsjobb.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	144	125	108	156	179
Skuldsättning, kr/kvm	1 016	1 091	1 125	1 442	1 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 056	1 091	1 125	1 442	1 480
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	301	292	245	236	233
Årsavgifter, kr/kvm	773	750	715	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	93	93	91
Totala intäkter, kr/kvm	791	845	767	731	728
Nettoomsättning, tkr	2 513	2 434	2 344	2 234	2 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	296	221	-48	183	395
Soliditet, %	39	35	32	29	25

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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	126 200	0	0	126 200
Underhållsfond, kr	781 885	0	1 032 000	1 813 885
S:a bundet eget kapital, kr	908 085	0	1 032 000	1 940 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	954 255	221 176	-1 032 000	143 431
Årets resultat, kr	221 176	-221 176	296 088	296 088
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 175 431	0	-735 912	439 519
S:a eget kapital, kr	2 083 516	0	296 088	2 379 604

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 516 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 516 000 kr och ianspråkta 0 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	1 175 431
Årets resultat, kr	296 088
Reservation till underhållsfond, kr	-1 032 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	439 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	439 519
------------------------------------	----------------

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	2 512 785	2 434 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	797	150 140
Summa Rörelseintäkter		2 513 582	2 584 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 678 289	-1 798 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 985	-34 622
Personalkostnader	Not 6	-190 794	-176 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-161 666	-161 666
Summa Rörelsekostnader		-2 071 735	-2 172 093
Rörelseresultat		441 847	412 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 284	1 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-147 043	-193 042
Summa Finansiella poster		-145 759	-191 245
Resultat efter finansiella poster		296 088	221 176
Resultat före skatt		296 088	221 176
Årets resultat		296 088	221 176



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 588 246	3 739 812
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	30 300	40 400
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 618 546	3 780 212
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		3 619 046	3 780 712
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 847	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 446 056	2 102 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 840	35 524
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 483 743	2 138 057
Summa Omsättningstillgångar		2 483 743	2 138 057
Summa Tillgångar		6 102 789	5 918 769

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	126 200	126 200
Fond för yttre underhåll	1 813 885	781 885
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 940 085	908 085
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	143 431	954 255
Årets resultat	296 088	221 176
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	439 520	1 175 431
Summa Eget kapital	2 379 605	2 083 516

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 229 9743 335 538
Leverantörsskulder		107 560108 257
Skatteskulder		9 2424 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	29 59329 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	346 816357 515
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 723 1853 835 253
Summa Skulder		3 723 1853 835 253
Summa Eget kapital och skulder		6 102 7895 918 769



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	441 847	412 420
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	161 666	161 666
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	161 666	161 666
Erhållen ränta	1 284	1 797
Erlagd ränta	-154 451	-200 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	450 346	375 796
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 742	-1 619
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	904	-34 101
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 838	-35 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 508	340 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-50 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-105 564	-105 564
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105 564	-105 564
Årets kassaflöde	340 944	184 012
Likvida medel vid årets början	2 082 621	1 898 609
Likvida medel vid årets slut	2 423 565	2 082 621



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 363 004	2 294 172
	Hyror garage och parkeringsplatser	129 310	129 840
	Övriga primära intäkter	24 381	14 901
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 516 695	2 438 913
	Hyresbortfall	-3 910	-4 540
	<i>Summa</i>	-3 910	-4 540
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 512 785	2 434 373

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	150 140
	Övriga sekundära intäkter	797	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	797	150 140

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-227 230	-232 261
	Snö och halk-bekämpning	-34 462	-56 000
	Reparationer	-161 047	-317 948
	El	-71 089	-60 798
	Uppvärmning	-579 230	-591 275
	Vatten	-305 243	-240 167
	Sophämtning	-94 685	-99 889
	Fastighetsförsäkring	-62 749	-62 992
	Kabel-TV och bredband	-56 203	-55 791
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 352	-81 810
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 678 289	-1 798 930

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-47	-1 385
	Extern revision	-13 625	-11 813
	Medlemsavgifter	-14 700	-14 700
	Föreningsverksamhet	-4 869	-4 308
	Övriga förvaltningskostnader	-7 745	-2 416
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-40 985	-34 622
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-95 793	-87 383
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Övriga arvoden	-47 540	-45 331
	Sociala avgifter	-44 521	-41 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 794	-176 874
Not 7	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	-147 043	-193 042
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-147 043	-193 042

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 254 627	10 254 627
	Ingående anskaffningsvärde mark	109 675	109 675
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 364 302	10 364 302
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 624 490	-6 472 924
	Årets avskrivningar	-151 566	-151 566
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 776 056	-6 624 490
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 588 246	3 739 812
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	188 000	185 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	172 000	172 000
	<i>Summa</i>	33 960 000	36 157 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	7 491 410	7 491 410
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 491 410	7 491 410
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	50 500	0
	Årets investeringar	0	50 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 500	50 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 100	0
	Årets avskrivningar	-10 100	-10 100
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 200	-10 100
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 300	40 400

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 423 565	2 082 621
Övriga fordringar	22 491	19 912
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 446 056	2 102 533

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	21 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 840	13 751
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	33 840	35 524

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,30%	2026-02-13	494 000	52 000
Stadshypotek	4,30%	2026-01-14	666 647	18 528
Stadshypotek	4,30%	2026-01-14	1 178 557	24 856
Stadshypotek	4,30%	2026-01-14	890 770	10 180
			3 229 974	105 564

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 229 974
Kortfristig del	3 229 974
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	105 564
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	422 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,30%	2026-02-13	494 000	52 000
Stadshypotek	4,30%	2026-01-14	666 647	18 528
Stadshypotek	4,30%	2026-01-14	1 178 557	24 856
Stadshypotek	4,30%	2026-01-14	890 770	10 180
			3 229 974	105 564
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 229 974	
Kortfristig del			3 229 974	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	651	651
Inre fond	24 846	28 392
Övriga kortfristiga skulder	4 096	200
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 593	29 243

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	209 139	197 185
Upplupna räntekostnader	27 610	35 018
Övriga upplupna kostnader	110 067	125 312
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	346 816	357 515

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.

Årsredovisnignens innehåll blev klart den 2026-02-26

Enköping, datum enligt digital signering

Pasi Ryyänen
Rikard Westerberg
Simone Wister
Peter Eriksson
Neriana Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering
Jan Benfalk
Av föreningen vald revisor

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 109 Fannagården i Enköping, org.nr. 717000-0116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 109 Fannagården 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 109 Fannagården 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

Jan Gustav Benfalk
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 109 Fannagården i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pasi Ryynänen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:50:22



Simone Wister

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:24:54



Bror Peter Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:08:43



Rikard Westerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:09:10



Neriana Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 11:21:39



Jan Gustav Benfalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:55:03



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:36:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 109 Fannagården i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Gustav Benfalk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:50:45



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:35:22

