



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Haga Strand i Enköping

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haga Strand i Enköping med säte i Enköping org.nr. 769631-2391 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haga 2:233	2017-05-12	2018
Haga 2:234	2017-05-12	2018
Haga 2:235	2017-05-12	2018

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har en tilläggsförsäkringen för styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 470
Totalt 26 objekt		2 470

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Haga GA:1	G:A	0	218 / 3427	Vägar:gemensamhetsanläggningen består av vägar enligt förrättningskarta, Aktilaga ka1, Litt 3-4-5, 4-7-9-6, 7-8, 9-10, 11-9, 12-13 och 14-15. Med väg avses här vägbana och övriga väganordningar såsom dike, Slänt, Trumma, Mötesplats, Vändplats och vägmärke
Enköping Haga GA:6	G:A	717920-3380	10 / 47	Väg, Vägbelysning, Miljöhus, Dagvattenanläggning och postlådor

Totalt 2 objekt

Föreningens fastigheter ingår i vägsamfälligheterna Haga Strand Samfällighetsförening och Haga Vägsamfällighet.

Kerstin Andersson och Jonas Lindberg ingår i styrelsen för Haga Strands Vägförening GA:6 som förvaltar bl.a. vägarna inom Haga Strand. Thomas Johansson ingår som suppleant i styrelsen för Haga GA:1, Haga Vägsamfällighet som bl.a. förvaltar vägsträckan Haga Slott till infarten Haga Strand.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Lindberg	Ordförande
Kerstin Andersson	Ledamot
Jesper Stenby	Ledamot
Jessie Wadman	Ledamot
Thomas Johansson	Suppleant
Torbjörn Ekman	Suppleant
Daniel Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Lindberg, Kerstin Andersson, Torbjörn Ekman, Daniel Karlsson och Thomas Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson med Lizette Söderdahl som suppleant båda hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Smedberg (sammankallande) och Jens Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-19 för att anta nya stadgar. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 143 167 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 170 134 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +20% per 2025-01-01 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 negativt 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. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 814 474 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 197 600 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-06.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- Vafab Miljö AB - Avfallshantering
- Vattenfall AB - Elavtal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	38	209	180	175	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 275	11 709	11 769	11 769	0
Räntekänslighet, %	19	20	21	25	0
Energikostnad, kr/kvm	76	65	65	2	0
Årsavgifter, kr/kvm	606	594	552	478	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	606	594	554	478	0
Nettoomsättning, tkr	1 496	1 468	1 368	1 182	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 143	-721	-794	-805	0
Soliditet, %	69	68	68	69	0

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.
- **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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar samt ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 154 227 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 38 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att göja avgifterna med 20 % från 2025-01-01.

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	67 548 000	0	0	67 548 000
Underhållsfond, kr	616 874	0	197 600	814 474
S:a bundet eget kapital, kr	68 164 874	0	197 600	68 362 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 108 289	-721 078	-197 600	-5 026 967
Årets resultat, kr	-721 078	721 078	-1 143 167	-1 143 167
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 829 367	0	-1 340 767	-6 170 134
S:a eget kapital, kr	63 335 507	0	-1 143 167	62 192 340

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 600 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 026 967
Årets resultat, kr	-1 143 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 170 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-197 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 367 734

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 495 995	1 467 888
Summa Rörelseintäkter		1 495 995	1 467 888

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-621 650	-362 887
Övriga externa kostnader	Not 4	-110 425	-23 424
Personalkostnader	Not 5	-34 168	-34 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 237 319	-1 237 319
Summa Rörelsekostnader		-2 003 562	-1 657 799

Rörelseresultat		-507 567	-189 911
------------------------	--	-----------------	-----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	830	1 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 430	-532 248
Summa Finansiella poster		-635 600	-531 167

Resultat efter finansiella poster		-1 143 167	-721 078
--	--	-------------------	-----------------

Resultat före skatt		-1 143 167	-721 078
----------------------------	--	-------------------	-----------------

Årets resultat		-1 143 167	-721 078
-----------------------	--	-------------------	-----------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 611 148	90 848 467
Summa Materiella anläggningstillgångar		89 611 148	90 848 467
Summa Anläggningstillgångar		89 611 148	90 848 467

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26	5 188
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	620 317	1 771 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	128 789	13 556
Summa Kortfristiga fordringar		749 131	1 790 206
Summa Omsättningstillgångar		749 131	1 790 206
Summa Tillgångar		90 360 279	92 638 673

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 548 000	67 548 000
Fond för yttre underhåll	814 474	616 874
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	68 362 474	68 164 874

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 026 967	-4 108 289
Årets resultat	-1 143 167	-721 078
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-6 170 134	-4 829 367

Summa Eget kapital

62 192 340

63 335 507

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 988 300	19 720 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 988 300	19 720 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 860 000	9 202 270
Leverantörsskulder		23 440	67 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	109 744	115 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	186 455	197 932
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 179 639	9 583 166

Summa Skulder

28 167 939

29 303 166

Summa Eget kapital och skulder

90 360 279

92 638 673

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-507 567	-189 911
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 237 319	1 237 319
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 237 319	1 237 319
Erhållen ränta	830	1 081
Erlagd ränta	-669 636	-532 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 946	516 241
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-113 152	-310
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-28 051	-49 580
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-141 202	-49 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 257	466 351
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 073 970	-147 940
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 073 970	-147 940
Årets kassaflöde	-1 154 227	318 411
Likvida medel vid årets början	1 771 462	1 453 051
Likvida medel vid årets slut	617 236	1 771 462

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen har värdeår 2018 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstår till och med år 2033.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

130 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 329 120	1 266 519
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	166 814	200 604
	Övriga primära intäkter	61	765
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 495 995	1 467 888
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 495 995	1 467 888
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-309 581	-54 897
	Reparationer	-14 757	-31 451
	El	-4 412	-4 063
	Vatten	-182 351	-156 569
	Sophämtning	-2 742	-7 560
	Fastighetsförsäkring	-47 834	-40 949
	Förvaltningsavtalskostnader	-59 973	-67 397
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-621 650	-362 887
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 328	0
	Administrationskostnader	-45 557	-428
	Extern revision	-17 500	-17 500
	Föreningsverksamhet	-7 658	-3 383
	Övriga förvaltningskostnader	-33 381	-2 113
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 425	-23 424
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 999	-26 000
	Sociala avgifter	-8 169	-8 169
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 168	-34 169
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 237 319	-1 237 319
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 237 319	-1 237 319

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	752	1 081
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	78	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	830	1 081
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 268 000	71 268 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 920 325	25 920 325
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 188 325	97 188 325
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 339 858	-5 102 539
	Årets avskrivningar	-1 237 319	-1 237 319
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 577 177	-6 339 858
	<i>Utgående redovisat värde</i>	89 611 148	90 848 467
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 824 000	28 028 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 468 000	9 190 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	48 292 000	37 218 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 588 000	29 588 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 588 000	29 588 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	617 236	1 771 462
	Övriga fordringar	3 081	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	620 317	1 771 462
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	17 139	13 556
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 649	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	128 789	13 556

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,89%	2026-03-18	8 128 300	0
Nordea Hypotek AB	1,35%	2025-03-19	9 860 000	0
Stadshypotek AB	2,2%	2027-03-30	9 860 000	0
			27 848 300	0
Långfristig del			17 988 300	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 860 000	
Kortfristig del			9 860 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,39%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	109 744	115 814
<i>Summa Övriga skulder</i>	109 744	115 814

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	127 865	106 136
Upplupna räntekostnader	41 090	74 296
Övriga upplupna kostnader	17 500	17 500
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	186 455	197 932

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

Jonas Lindberg
Kerstin Andersson
Jesper Stenby
Jessie Wadman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Haga Strand i Enköping, org.nr. 769631-2391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga Strand i Enköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haga Strand i Enköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Haga Strand i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:35:00



JESPER STENBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:47:50



JESSIE WADMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 02:36:03



KERSTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:06:40



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:00:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Haga Strand i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:01:00



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.