

2024
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
113 Bryggaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-1114 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 30:2	1965-01-01	1965 och 1966

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	71
14	lokaler (hyresrätt)	1 797
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 901
1	lägenheter (hyresrätt)	29
11	p-platser och carport ute	0
117	garageplatser+ 4 MC	1 404
Totalt 276 objekt		12 202

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 1 rok, 36 st 2 rok, 56 st 3 rok, 6 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Blomqvist	Ordförande
Thomas Eklund	Ledamot
Helén Smiding	Ledamot
Nicklas Eriksson	HSB-Ledamot
Agneta Andersson	Ledamot
Johanna Krange	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helén Smiding, Bengt Blomqvist och Thomas Eklund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Eklund, Bengt Blomqvist och Helén Smiding.

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

Valberedning har varit: Joakim Lindholm (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

Föreningen har gått över till IMD (individuell mätning av el) från mitten av december 2024.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 578 502 kr. Det fria egna kapitalet efter detta räkenskapsår uppgår till 385 267 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 77 453 kr under 2024.

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 positivt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 857 105 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 505 380 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 77 453 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
Ena Bygg & Sanering - Fastighetsunderhåll
Bravida - Service ventilation
Motum Port - Service garageportar
Kiwa Sweden AB - Hissbesiktning
Kone- Reparation hissar
Spolpratrullen - Avlopp
Rör 3:an - VVS
Zober - Måleriarbeten
Finlarm - Lås & Nycklar
EON- EI
Ena Energi- Fjärrvärme
Enköpings Kommun Teknikförvaltning - Vatten & Avlopp
Vafabmiljö - Renhållning
Telia Sverige AB - Kabel Tv & Bredband
Söderberg & Partners - Försäkring

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	125	91	67	155	242
Skuldsättning, kr/kvm	904	1 037	1 055	1 025	1 039
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 230	1 257	1 279	1 242	1 260
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	243	233	217	257	235
Årsavgifter, kr/kvm	648	544	518	518	505
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	66	66	67	68
Totala intäkter, kr/kvm	718	678	646	636	616
Nettoomsättning, tkr	7 814	7 345	6 990	6 889	6 664
Resultat efter finansiella poster, tkr	553	-424	-566	76	1 385
Soliditet, %	45	43	44	46	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen skiljer sig från föregående år då ytan för garageplatserna inte var inräknade 2023.

- 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	2 754 100	0	0	2 754 100
Upplåtelseavgifter, kr	2 753 700	0	0	2 753 700
Underhållsfond, kr	4 886 295	0	-29 190	4 857 105
S:a bundet eget kapital, kr	10 394 095	0	-29 190	10 364 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	201 549	-423 974	29 190	-193 235
Årets resultat, kr	-423 974	423 974	578 502	578 502
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-222 425	0	607 692	385 267
S:a eget kapital, kr	10 171 670	0	578 502	10 750 172

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 505 380 kr samt ianspråktagande skett med 534 570 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	-193 235
Årets resultat, kr	578 502
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	385 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-505 380
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 453
Balanseras i ny räkning, kr	-42 660

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	7 813 784	7 344 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 487	248 962
Summa Rörelseintäkter		7 897 271	7 593 952

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 974 205	-6 603 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 362	-215 541
Personalkostnader	Not 6	-113 050	-118 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-873 085	-873 085
Summa Rörelsekostnader		-7 080 703	-7 810 674

Rörelseresultat

816 569 -216 722

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 299	927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-272 366	-208 179
Summa Finansiella poster		-238 067	-207 252

Resultat efter finansiella poster

578 502 -423 974

Resultat före skatt

578 502 -423 974

Årets resultat

578 502 -423 974

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 635 304	20 487 261
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	126 769	147 897
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	351 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 113 073	20 635 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		20 113 573	20 635 658

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 396	11 940
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 495 935	1 910 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	239 853	131 827
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 793 183	2 053 861
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		830 558	800 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		830 558	800 000
Summa Omsättningstillgångar		3 623 741	2 853 861
Summa Tillgångar		23 737 314	23 489 519

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 507 800	5 507 800
Fond för yttre underhåll	4 857 105	4 886 295
Summa Bundet eget kapital	10 364 905	10 394 095

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-193 235	201 549
Årets resultat	578 502	-423 974
Summa Fritt eget kapital	385 267	-222 425

Summa Eget kapital**10 750 172****10 171 670**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 444 456	8 141 727
Summa Långfristiga skulder		8 444 456	8 141 727

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 591 875	3 085 560
Leverantörsskulder		742 822	601 360
Skatteskulder		-9 349	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	204 773	276 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 012 565	1 212 570
Summa Kortfristiga skulder		4 542 687	5 176 122

Summa Skulder**12 987 143****13 317 849****Summa Eget kapital och skulder****23 737 314****23 489 519**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 816 569 -216 723

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 873 085 873 085

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

873 085 873 085

Erhållen ränta

34 299 927

Erlagd ränta

-272 884 -185 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 451 069 471 498

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -168 748 711 417

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -124 472 273 842

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-293 220 985 259

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 157 849 1 456 757

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -351 000 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -351 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 400 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -190 956 -190 956

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -190 956 209 044

Årets kassaflöde

615 893 1 665 801

Likvida medel vid årets början

2 583 922 918 121

Likvida medel vid årets slut

3 199 815 2 583 922

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

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.

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.

Beskattnings

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	9 434 680 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 *	5 341 984	4 858 356
	Årsavgift bostad, TV/Bredband	424 896	424 896
	Årsavgifter lokaler	111 492	64 301
	Hyror bostäder	37 428	34 020
	Hyror lokaler	1 433 810	1 464 670
	Hyror garage och parkeringsplatser	599 100	421 970
	Hyror förbrukningsbaserad	34 398	0
	Hyror övrigt	36 959	0
	Övriga primära intäkter	47 937	85 888
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 068 004	7 354 101
	Avgiftsbortfall	-1 800	0
	Hyresbortfall	-252 420	-9 111
	<i>Summa</i>	-254 220	-9 111
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 813 784	7 344 990

* I årsavgifterna ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	42 266	179 405
	Övriga sekundära intäkter	41 221	69 557
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	83 487	248 962

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel m.m *	-768 773	-1 042 092
	Snö och halk-bekämpning	-52 532	-63 027
	Reparationer	-601 714	-949 380
	Planerat underhåll	-77 452	-534 570
	El	-325 721	-306 913
	Uppvärmning	-2 202 115	-1 805 155
	Vatten	-442 992	-409 259
	Sophämtning	-200 412	-248 134
	Fastighetsförsäkring	-311 841	-242 661
	Kabel-TV och bredband	-421 141	-421 134
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-290 720	-285 308
	Förvaltningsavtalskostnader	-273 171	-261 945
	Övriga driftkostnader	-5 621	-33 698
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 974 205	-6 603 275

* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstöd, besiktningskostnader samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 082	-15 378
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 248	-9 645
	Administrationskostnader	-13 915	-11 821
	Extern revision	-15 000	-17 365
	Konsultkostnader	0	-27 806
	Medlemsavgifter	-40 500	-40 200
	Föreningsverksamhet	-20 096	-14 057
	Övriga förvaltningskostnader	-18 521	-79 269
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 362	-215 541

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 560	-84 334
	Revisionsarvode	-3 440	-3 150
	Övriga arvoden	1 202	-6 450
	Sociala avgifter	-24 252	-24 839
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-113 050	-118 773

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-851 957	-851 957
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 128	-21 128
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-873 085	-873 085

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-272 366	-209 888
Övriga räntekostnader	0	1 709
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-272 366	-208 179

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 683 345	40 683 345
Ingående anskaffningsvärde mark	1 832 022	1 832 022
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	42 515 367	42 515 367

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-22 028 106	-21 176 149
Årets avskrivningar	-851 957	-851 957
Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 880 063	-22 028 106
Utgående redovisat värde	19 635 304	20 487 261

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	756 000	756 000
Summa	122 556 000	122 556 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 327 800	21 327 800
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	21 327 800	21 327 800

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	327 031	327 031
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	327 031	327 031
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-179 134	-158 006
	Årets avskrivningar	-21 128	-21 128
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-200 262	-179 134
	<i>Utgående redovisat värde</i>	126 769	147 897
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar *	351 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	351 000	0
	* Övergång till gemensam el		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 369 257	1 783 922
	Övriga fordringar	126 678	126 172
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 495 935	1 910 094
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	115 856	88 898
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 997	42 930
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	239 853	131 827

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,59%	2026-09-30	2 820 000	30 000
Stadshypotek	3,85%	2025-01-30	480 000	7 500
Stadshypotek	1,83%	2027-01-30	1 315 164	20 000
Stadshypotek	1,39%	2026-10-30	1 995 644	23 204
Stadshypotek	1,25%	2025-10-30	2 010 919	80 000
Stadshypotek	3,12%	2028-10-30	2 414 604	27 752
			11 036 331	188 456

Långfristig del	8 444 456
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 956
Lån som ska konverteras inom ett år	2 490 919
Kortfristig del	2 591 875
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	188 456
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	753 824
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	21 018	21 018
Momsskuld	-32 646	24 786
Källskatt	16 863	15 131
Inre fond	183 320	183 320
Övriga kortfristiga skulder	16 218	32 377
<i>Summa Övriga skulder</i>	204 773	276 632

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	637 759	616 632
Upplupna räntekostnader	45 500	46 018
Övriga upplupna kostnader	329 306	549 920
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 012 565	1 212 570

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

Bengt Blomqvist
Thomas Eklund
Helén Smidig
Nicklas Eriksson
Agneta Andersson
Johanna Kränge

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

My Lindholm
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping, org.nr. 717000-1114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 uppger, 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.

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 Brf 113 Bryggaren i Enköping för räkenskapsåret 2024 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, medelförvaltningen 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

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

My Lindholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT BLOMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:18:03



KARL PER THOMAS EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:56:26



NICKLAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:35:50



AGNETA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:32:24



HELÉN SMIDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:28:00



JOHANNA KRANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 19:20:46



MY LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:12:23



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:51:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MY LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:11:09



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:52:21



HSB – där möjligheterna bor

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.