

2024
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf 108 Filen i Enköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 108 Filen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0421 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fanna 29:8	1963-01-01	1900
Fanna 30:10	1963-01-01	1900 och 1956

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
8	lokaler (hyresrätt)	359
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 946
13	garageplatser	156
35	p-platser	0
Totalt 151 objekt		5 461

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 51 st 2 rok, 11 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Andersson Valencia	Ordförande
Peter Andersson	Ledamot
Stefan Romach	Ledamot
Jeanette Stake	Ledamot
Oscar Sundström	Ledamot
Johanna Wallin	Ledamot
Rikard Westerberg	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Andreas Andersson Valencia, Jeanette Stake och Oscar Sundström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen i förening av Jeanette Stake och Andreas Andersson Valencia.

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

I valberedningen ingår : Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 april 2024. På stämman deltog 14st. röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 641 828 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 764 777 kr.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 1 339 230 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 247 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 22 694 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll i form av OVK och nytt parkeringsräcke.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-14.

Under året 2024

I början av året färdigställdes markområdet runt Moloker och återplantering av gräsmattor. Stora träd har fällts. Båda gårdarna har rustats med målning av räcken och nya staket runt lekområden. Nya parkeringar har skapats samt upprustning av parkeringsplatserna.

Föreningsrummet har renoverats och kan nu även nyttjas som övernattningsrum. Ny dörr har satts in till övernattningsrummet. Arbetet med att färdigställa diskrum och toalett till föreningsrummet/overnattningsrummet och med nya dörrar kommer att fortsätta 2025. Arbetet kommer aktiveras när allt är klart.

Gårdarna kommer att färdigställas med nya utemöbler och trall. Jonisering av vattnet kommer att installeras i alla undercentraler. Inventering av förråd för att ge bostadsrättsinnehavarna möjlighet till extra förråd. OVK kommer att genomföras under 2025, övrigt kommer underhållsplan att följas inför 2025.

Två av lånen har bundits i ett år. Avtal med tele 2 har förhandlats om från 1 juni 2015 och bundits till fem år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2013 Byte av vattenstammar.
- 2015 Total renovering av undercentral.
- 2016 Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och nytt låssystem.
- 2017 Tvättstugorna uppfräschade samt ny maskinpark.
- 2019 Målning av trapphusen, ny entrébelysning.
- 2020 Nya armaturer i källarna, nya fläktar i torkrummen.
- 2023 5 nyanlagda p-platser på Hejaregatan 11

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	240	245	195	288
Skuldsättning, kr/kvm	1 090	1 193	1 777	1 903	2 070
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 164	1 274	1 905	2 040	2 271
Räntekänslighet, %	1	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	291	249	242	276	210
Årsavgifter, kr/kvm	806	790	767	767	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	90	90	88
Totala intäkter, kr/kvm	854	824	798	799	819
Nettoomsättning, tkr	4 479	4 354	4 209	4 177	4 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	642	812	940	672	818
Soliditet, %	57	54	43	38	34

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	152 235	0	0	152 235
Underhållsfond, kr	1 192 878	0	146 352	1 339 230
S:a bundet eget kapital, kr	1 345 113	0	146 352	1 491 465
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 457 443	811 858	-146 352	7 122 949
Årets resultat, kr	811 858	-811 858	641 828	641 828
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 269 301	0	495 476	7 764 777
S:a eget kapital, kr	8 614 414	0	641 828	9 256 242

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 245 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 648 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	7 122 949
Årets resultat, kr	641 828
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 764 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 694
Balanseras i ny räkning, kr	7 540 471

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	4 479 212	4 354 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 242	0
Summa Rörelseintäkter		4 511 454	4 354 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 989 708	-2 624 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 171	-72 957
Personalkostnader	Not 6	-170 678	-242 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-375 555	-358 828
Summa Rörelsekostnader		-3 628 112	-3 298 728
Rörelseresultat		883 342	1 055 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 338	2 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-242 852	-246 161
Summa Finansiella poster		-241 514	-243 438
Resultat efter finansiella poster		641 828	811 858
Resultat före skatt		641 828	811 858
Årets resultat		641 828	811 858



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	14 803 217	13 910 100
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	92 761	152 107
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 895 978	14 062 207
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 896 478	14 062 707

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 612	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 163 701	1 812 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	94 071	93 191
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 259 384	1 905 525
Summa Omsättningstillgångar		1 259 384	1 905 525
Summa Tillgångar		16 155 862	15 968 232

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	152 235	152 235
Fond för yttre underhåll	1 339 230	1 192 878
Summa Bundet eget kapital	1 491 465	1 345 113

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 122 949	6 457 443
Årets resultat	641 828	811 858
Summa Fritt eget kapital	7 764 777	7 269 301

Summa Eget kapital	9 256 242	8 614 414
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 755 057	6 299 833
Leverantörsskulder		244 927	158 966
Skatteskulder		19 239	26 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	144 467	159 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	735 930	708 486
Summa Kortfristiga skulder		6 899 620	7 353 818

Summa Skulder	6 899 620	7 353 818
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	16 155 862	15 968 232
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	883 342	1 055 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	375 555	358 828
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	375 555	358 828
Erhållen ränta	1 338	2 723
Erlagd ränta	-248 190	-248 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 012 045	1 168 027
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 797	6 477
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	95 916	45 550
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	89 118	52 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 101 163	1 220 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 209 326	-152 107
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 209 326	-152 107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-544 776	-3 120 012
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 776	-3 120 012
Årets kassaflöde	-652 939	-2 052 064
Likvida medel vid årets början	1 793 928	3 845 992
Likvida medel vid årets slut	1 140 989	1 793 928

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till7 903 786 kr

Förändring jämfört med föregående år0 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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 985 356	3 907 116
	Hyror lokaler	246 276	237 720
	Hyror garage och parkeringsplatser	219 750	169 350
	Hyror övrigt	5 200	0
	Övriga primära intäkter	31 480	39 838
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 488 062	4 354 024
	Hyresbortfall	-8 850	0
	<i>Summa</i>	-8 850	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 479 212	4 354 024
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	32 242	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 242	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-249 563	-190 630
	Snö och halk-bekämpning	-74 958	-63 062
	Reparationer	-336 413	-181 831
	Planerat underhåll	-22 694	-98 648
	El	-91 359	-75 674
	Uppvärmning	-941 985	-773 425
	Vatten	-501 801	-466 079
	Sophämtning	-162 520	-195 415
	Fastighetsförsäkring	-116 322	-110 485
	Kabel-TV och bredband	-141 784	-130 404
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-172 550	-168 655
	Förvaltningsavtalskostnader	-177 555	-170 254
	Arrende	-205	-205
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 989 708	-2 624 768

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>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 393	-12 499
	Administrationskostnader	-2 957	-1 816
	Extern revision	-11 813	-11 475
	Medlemsavgifter	-28 800	-28 800
	Föreningsverksamhet	-5 667	-5 188
	Övriga förvaltningskostnader	-10 541	-13 180
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-92 171	-72 957

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 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-89 426
	Revisionsarvode	-2 865	-2 450
	Övriga arvoden	-75 840	-119 390
	Sociala avgifter	-34 673	-30 910
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 678	-242 175

Not 7	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	-375 555	-358 828
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-375 555	-358 828
Not 8	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	953	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	385	2 723
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 338	2 723
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-242 852	-244 497
	Övriga räntekostnader	0	-1 664
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-242 852	-246 161
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 053 782	27 053 782
	Ingående anskaffningsvärde mark	162 738	162 738
	Årets investeringar	1 268 672	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 485 192	27 216 520
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 306 420	-12 947 592
	Årets avskrivningar	-375 555	-358 828
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 681 975	-13 306 420
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 803 217	13 910 100
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 800 000	49 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 082 000	1 082 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	688 000	688 000
	<i>Summa</i>	68 570 000	68 570 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 123 000	17 123 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 123 000	17 123 000

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	152 107	0
Årets investeringar	1 209 326	152 107
Omklassificering till byggnad	-1 268 672	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	92 761	152 107

Pågående arbete med att renovera föreningslokal samt sammanställa disk och toalettutrymme i anslutningen till lokalen beräknas totalt uppgå till ca 133 tkr och är helt klart 2025.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 140 989	1 793 928
Övriga fordringar	22 712	18 406
Summa Övriga fordringar	1 163 701	1 812 334

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	49 112	47 564
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 958	45 627
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 071	93 191

Not 15	Övriga kortfristiga 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	4,6%	2025-01-13	1 194 983	101 700
Stadshypotek	3,55%	2025-03-10	1 066 693	87 076
Stadshypotek	3,02%	2025-12-01	1 734 106	184 000
Stadshypotek	2,97%	2025-12-01	1 759 275	172 000
			5 755 057	544 776

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 755 057
Kortfristig del	5 755 057

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 3 031 177 kr.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	3 818
	Inre fond	133 657	144 659
	Övriga kortfristiga skulder	10 810	11 410
	<i>Summa Övriga skulder</i>	144 467	159 887

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	363 882	343 126
	Upplupna räntekostnader	22 410	27 748
	Övriga upplupna kostnader	349 638	337 612
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	735 930	708 486

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

Andreas Andersson Valencia
Lars Andersson
Stefan Romach
Jeanette Stake
Oscar Sundström
Johanna Wallin
Rikard Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Neriana Lundin
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 108 Filen i Enköping, org.nr. 717000-0421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 108 Filen 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 108 Filen 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, 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Neriana Lundin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 108 Filen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS ANDERSSON VALENCIA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:02:00



PETER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:40:54



STEFAN ROMACH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:27:22



OSCAR SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:24:14



JOHANNA INGEGER WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:37:24



JEANETTE STAKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:52:17



RIKARD WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 14:37:19



NERIANA LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:48:09



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:20:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 108 Filen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NERIANA LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:45:31



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:21:19



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 föreningsstämmans 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.