



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 105 Backen i Enköping



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 105 Backen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0439 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Iljan 22:8	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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 m²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 278
1	lokaler (hyresrätt)	92
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	51
3	förråd	3
6	carport med laddpunkt	0
2	carport med motorvärmare	0
7	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 44 objekt		1 424

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 14 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jacob Kyhlberg	Ordförande
Lars Lundberg	Ledamot
Mats Berglind	Ledamot
William Horvath	Ledamot
Karolina Ivarsson	Ledamot
Gunnar Hallemark	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jacob Kyhlberg, William Horvath och Mats Berglind

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Berglind, William Horvath, Jacob Kyhlberg och Karolina Ivarsson.

Revisorer har varit: Margareta Hermelin med Magnus Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell Karlsson (sammankallande) och Tove Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 166 200 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 430 578 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +14%. En förändring av årsavgiften med +4% 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 089 230 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 24 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 26 550 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-05-22.

Under räkenskapsåret 2024 bytte föreningen ut samtliga balkonger och monterade på nya större balkonger. Det skedde under hösten och början av vintern 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av balkonger

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

Årtal	Åtgärd
2025	Föreningen kommer att installera fiber i samtliga lägenheter under 2025.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala - Fastighets förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB - Teknisk förvaltare
HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
Eon - Elavtal, el och nät
Ena Energi - Fjärrvärme
Home Solutions i Sverige AB - IMD
Tele2 - Bredband, tv och IP telefoni
Protector- Fastighetsförsäkring

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	102	58	147	124	159
Skuldsättning, kr/kvm	5 131	3 108	3 173	3 237	2 843
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 486	3 590	3 665	3 738	3 262
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	362	299	235	213	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 106	964	945	945	945
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	86	90	90	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 112	1 018	916	904	884
Nettoomsättning, tkr	1 575	1 503	1 352	1 335	1 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	-166	-371	11	-3	29
Soliditet, %	17	28	31	28	33

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader samt högre avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 511 751 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 102 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4 % deån 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	23 035	0	0	23 035
Underhållsfond, kr	2 358 099	0	-268 869	2 089 230
S:a bundet eget kapital, kr	2 381 134	0	-268 869	2 112 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-161 893	-371 355	268 869	-264 379
Årets resultat, kr	-371 355	371 355	-166 200	-166 200
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-533 248	0	102 669	-430 579
S:a eget kapital, kr	1 847 886	0	-166 200	1 681 686

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 869 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	-264 379
Årets resultat, kr	-166 200
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-430 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-24 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 550
Balanseras i ny räkning, kr	-428 029

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	1 575 040	1 502 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 814	0
Summa Rörelseintäkter		1 579 854	1 502 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 136 344	-1 442 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 289	-75 090
Personalkostnader	Not 6	-73 892	-76 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-283 999	-165 257
Summa Rörelsekostnader		-1 591 523	-1 759 386
Rörelseresultat		-11 669	-256 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 075	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 605	-115 146
Summa Finansiella poster		-154 530	-114 765
Resultat efter finansiella poster		-166 200	-371 355
Resultat före skatt		-166 200	-371 355
Årets resultat		-166 200	-371 355

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 927 438	6 219 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	155 691	179 315
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 083 129	6 398 565
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 083 629	6 399 065

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 396	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	813 901	294 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 843	20 339
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		840 140	315 221
Summa Omsättningstillgångar		840 140	315 221
Summa Tillgångar		9 923 769	6 714 286

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 035	23 035
Fond för yttre underhåll	2 089 230	2 358 099
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 112 265	2 381 134

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-264 379	-161 893
Årets resultat	-166 200	-371 355
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-430 578	-533 248

Summa Eget kapital**1 681 687****1 847 886**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 555 064	1 472 964
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 555 064	1 472 964

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 735 795	3 114 495
Leverantörsskulder		661 638	-3 214
Skatteskulder		2 066	1 082
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 051	14 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	273 469	267 022
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 687 019	3 393 436

Summa Skulder**8 242 083****4 866 400****Summa Eget kapital och skulder****9 923 769****6 714 286**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 669	-256 590
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	283 999	165 257
Övriga justeringar	0	-3 420
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	283 999	161 837
Erhållen ränta	1 075	381
Erlagd ränta	-138 521	-115 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 883	-209 518
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 516	-4 142
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	656 546	-65 245
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	642 030	-69 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 914	-278 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 968 563	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 968 563	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 703 400	-96 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 703 400	-96 600
Årets kassaflöde	511 751	-375 505
Likvida medel vid årets början	253 604	629 109
Likvida medel vid årets slut	765 354	253 604



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	4 875 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 *	1 360 785	1 231 428
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	74 860	56 809
	Årsavgifter lokaler	33 348	30 180
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 059	0
	Hyror lokaler	48 000	48 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	49 200	52 800
	Hyror övrigt	1 200	0
	Övriga primära intäkter	9 688	88 379
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 578 140	1 507 596
	Hyresbortfall	-3 100	-4 800
	<i>Summa</i>	-3 100	-4 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 575 040	1 502 796

* i avgiften ingår värme, vatten och tv-grundutbud

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 814	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 814	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-205 790	-171 623
	Snö och halk-bekämpning	-17 150	-30 877
	Reparationer	-78 106	-169 042
	Planerat underhåll	-26 550	-291 869
	El	-138 241	-172 589
	Uppvärmning	-290 992	-193 294
	Vatten	-84 772	-76 146
	Sophämtning	-42 321	-104 260
	Fastighetsförsäkring	-37 766	-34 322
	Kabel-TV och bredband	-25 332	-24 580
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 580	-42 596
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 744	-131 317
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 136 344	-1 442 516

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-75	-152
	Extern revision	-14 000	-11 875
	Medlemsavgifter	-7 800	-7 800
	Övriga förvaltningskostnader	-75 414	-55 263
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 289	-75 090
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 650	-56 500
	Revisionsarvode	-1 500	-2 625
	Sociala avgifter	-18 742	-17 398
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 892	-76 523
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	-260 375	-141 633
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-23 624	-23 624
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-283 999	-165 257
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	232	381
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	843	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 075	381
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	-153 979	-113 140
	Övriga räntekostnader	-1 626	-2 006
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-155 605	-115 146

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 951 879	10 951 879
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 046	19 046
	Årets investeringar	2 968 563	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 939 488	10 970 925
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 751 675	-4 610 042
	Årets avskrivningar	-260 375	-141 633
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 012 050	-4 751 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 927 438	6 219 250
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	297 000	297 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	149 000	149 000
	<i>Summa</i>	18 246 000	18 246 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 549 600	8 549 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 549 600	8 549 600
	Årets investeringar avser renovering av balkonger		
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	236 238	236 238
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	236 238	236 238
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 923	-33 299
	Årets avskrivningar	-23 624	-23 624
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-80 547	-56 923
	<i>Utgående redovisat värde</i>	155 691	179 315
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	765 354	253 604
	Övriga fordringar	48 547	41 278
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	813 901	294 882

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	12 979	11 808
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 864	8 531
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 843	20 339

Not 14	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	1,21%	2025-06-01	685 500	8 700
Stadshypotek	4,49%	2026-09-30	799 064	96 600
Stadshypotek	4,4%	2025-02-04	900 000	0
Stadshypotek	3,75%	2025-03-03	997 695	0
Stadshypotek	3,14%	2026-10-30	2 800 000	56 000
Stadshypotek	3,03%	2027-12-01	1 108 600	0
			7 290 859	161 300

Långfristig del	4 555 064
Nästa års amortering av långfristig skuld	152 600
Lån som ska konverteras inom ett år	2 583 195
Kortfristig del	2 735 795
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	161 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	645 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	14 051	14 051
Summa Övriga skulder	14 051	14 051

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	103 461	112 243
Upplupna räntekostnader	32 654	15 571
Övriga upplupna kostnader	137 354	139 208
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 469	267 022

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

Jacob Kuhlberg
Lars Lundberg
Mats Berglind
William Horvath
Karolina Ivarsson
Gunnar Hallemark

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Margareta Hermelin
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 105 Backen i Enköping, org.nr. 717000-0439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 105 Backen 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 105 Backen 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 provar 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

Margareta Hermelin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 105 Backen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JACOB KYHLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 09:41:39



MATS BERGLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:06:46



LARS LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 11:08:00



KAROLINA IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 17:14:26



GUNNAR HALLEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 18:42:55



WILLIAM HORVATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:59:46



MARGARETA HERMELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 17:40:42



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:13:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 105 Backen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA HERMELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 17:46:04



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:14:28



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.