

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
102 Bävern i Enköping





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 102 Bävern i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0223 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Iljan 13:2	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 349
Totalt 28 objekt		1 349

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 11 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Granath	Ordförande	2023-11-29
Tomas Karlsson	Ledamot	2023-11-24
Henrik Hemlin	Ledamot	2023-11-29
Katja Törmänen	Ledamot	2024-07-16
Fredrik Molin	Ledamot	2012-10-11
Anna Liljeblad	Ledamot	2023-11-24
Henrik Skansfelt	Ledamot	2022-06-26
Mikael Lundberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2024-01-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter förutom HSB-ledamoten, då hela styrelsen är vald på ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Karlsson, Mona Granath, Anna Liljeblad och Henrik Skansfelt.

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

Valberedning har varit: Fredrik Molin (sammankallande), Franz Laufke och Tomas Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 89 566 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 343 911 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 22%.

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. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-12-20.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 896 478 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Eftersom föreningen under året har gått över till att redovisa enligt K3 regelverket minskar den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden och under ett par år kan den ligga på 0. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2024 har följande investeringar gjorts, se not 10 och 11:

Föreningen har installerat motorvärmestolpar på de 4 nya parkeringsplatserna som byggdes 2023 för 34 750 kr samt genomfört en stamrenovering för 8,2 miljoner kr.

Under nästkommande år:

Under början av 2025 installerades 2 nya vattenmätare, som kommer innebära en besparing för föreningen eftersom avgiften för dessa är lägre än de tidigare mätarna. Föreningen har även flyttat avhårdaren, så både varm- och kallvatten avkalkas.

Under våren 2025 kommer OVK-besiktning att genomföras.

Nya regler för sophantering gör att föreningen måste ta fram en ny lösning för återvinning.

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

1987-1988: Stambyte och genomgripande renovering skedde.

2007: Isolerades grunden utvändigt.

2013: De gamla balkongerna revs och nya monterades upp.

2014: Tork- och mangelrummen renoverades.

2015: Fönsterbleck, vindskivor samt vissa dörrar målades om.

2015: OVK-besiktning skedde.

2016: Renoverades källarhallen.

2019: OVK-besiktning skedde.

2020: Bytt ut undercentralen med kalkavhårdare.

2021: Genomfört byte av nyckelsystem till ILoq i hela fastigheten.

2022: Postboxar är monterade i trapphusen, renovering av vicevärdssrummet.

2023: Fyra nya parkeringar skapades.

2024: Motorvärmare till de nya parkeringarna installerades samt stamrenovering genomfördes.

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

Mindre åtgärder i enlighet med underhållsplanen, exempelvis målning av trapphus och byte av elinstallation i källaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	316	110	198	192	242
Skuldsättning, kr/kvm	8 985	3 875	3 947	4 018	4 139
Räntekänslighet, %	7	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	350	364	293	272	291
Årsavgifter, kr/kvm	1 202	985	985	966	966
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	98	94	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 248	1 011	1 005	1 028	1 329
Nettoomsättning, tkr	1 668	1 363	1 356	1 330	1 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	-192	69	-133	-301
Soliditet, %	11	23	25	24	25

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	236 825	0	0	236 825
Underhållsfond, kr	3 680 073	0	216 405	3 896 478
S:a bundet eget kapital, kr	3 916 898	0	216 405	4 133 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 025 060	-192 013	-216 405	-2 433 477
Årets resultat, kr	-192 013	192 013	89 566	89 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 217 073	0	-126 839	-2 343 911
S:a eget kapital, kr	1 699 825	0	89 566	1 789 392

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 595 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	-2 433 477
Årets resultat, kr	89 566
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 343 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 343 911

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	1 668 260	1 363 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 703	0
Summa Rörelseintäkter		1 683 964	1 363 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-853 418	-1 104 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 126	-46 416
Personalkostnader	Not 6	-142 067	-107 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-337 054	-197 106
Summa Rörelsekostnader		-1 392 665	-1 455 264
Rörelseresultat		291 299	-91 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 584	1 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-207 316	-102 161
Summa Finansiella poster		-201 732	-100 226
Resultat efter finansiella poster		89 566	-192 013
Resultat före skatt		89 566	-192 013
Årets resultat		89 566	-192 013



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 937 245	6 010 203
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	45 067	25 901
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 982 312	6 036 104
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		13 982 812	6 036 604

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 783 751	630 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 703	43 403
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 828 454	674 117
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	5 354	600 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 354	600 000
Summa Omsättningstillgångar		1 833 808	1 274 117
Summa Tillgångar		15 816 620	7 310 721

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	236 825	236 825
Fond för yttre underhåll	3 896 478	3 680 073
Summa Bundet eget kapital	4 133 303	3 916 898

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 433 477	-2 025 060
Årets resultat	89 566	-192 013
Summa Ansamlad förlust	-2 343 911	-2 217 072

Summa Eget kapital	1 789 391	1 699 825
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 484 632	5 131 060
Summa Långfristiga skulder		7 484 632	5 131 060

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 636 428	96 428
Leverantörsskulder		1 143 703	64 266
Skatteskulder		4 366	5 698
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 184	48 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	742 915	264 951
Summa Kortfristiga skulder		6 542 597	479 836

Summa Skulder		14 027 229	5 610 896
---------------	--	------------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		15 816 620	7 310 721
--------------------------------	--	------------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	291 299	-91 786
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	337 054	197 106
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	337 054	197 106
Erhållen ränta	5 584	1 935
Erlagd ränta	-179 212	-104 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 724	2 493
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 433	-3 496
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 494 657	5 497
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 493 224	2 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 947 948	4 494
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 283 262	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 283 262	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 893 572	-96 428
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 893 572	-96 428
Årets kassaflöde	558 258	-91 934
Likvida medel vid årets början	1 224 708	1 316 642
Likvida medel vid årets slut	1 782 966	1 224 708



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär 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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 102 Båvern i Enköping är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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 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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

4 594 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 andelstalsfördelad	1 620 936	1 328 664
	Hyrer garage och parkeringsplatser	44 100	23 400
	Övriga primära intäkter	3 224	11 413
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 668 260	1 363 477
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 668 260	1 363 477

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	15 703	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 703	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård, serviceavtal	-106 382	-104 617
	Snö och halk-bekämpning	-15 925	-26 574
	Reparationer	-27 408	-110 984
	Planerat underhåll	0	-143 595
	El*	-47 404	-115 554
	Uppvärmning	-256 356	-218 586
	Vatten	-168 677	-150 588
	Sophämtning	-54 716	-63 052
	Fastighetsförsäkring	-30 162	-27 421
	Kabel-TV och bredband	-52 464	-52 464
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 640	-44 492
	Förvaltningsavtalskostnader	-48 285	-46 210
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-853 418	-1 104 137

*Den betydligt lägre elkostnaden beror på ett omförhandlat elavtal.

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	0	-11 043
	Administrationskostnader	-5 193	-486
	Extern revision	-13 500	-12 750
	Medlemsavgifter	-8 700	-8 700
	Föreningsverksamhet	-2 080	-4 046
	Övriga förvaltningskostnader	-30 654	-9 391
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 126	-46 416
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 076	-75 678
	Revisionsarvode	-2 940	-2 415
	Övriga arvoden	-3 150	-3 846
	Sociala avgifter	-31 901	-25 666
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-142 067	-107 605
	Föreningen har ingen anställd personal.		
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	-321 470	-188 472
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 584	-8 634
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-337 054	-197 106
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	759	1 166
	Ränteintäkter placeringar	4 707	647
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	118	122
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 584	1 935
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	-147 861	-101 966
	Övriga räntekostnader	-59 455	-195
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-207 316	-102 161

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 469 928	11 469 928
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 212	15 212
	Årets investeringar	8 248 512	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 733 652	11 485 140
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 474 937	-5 286 465
	Årets avskrivningar	-321 470	-188 472
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 796 407	-5 474 937
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 937 245	6 010 203
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 800 000	18 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 156 000	9 276 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 156 000	9 276 600
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	43 169	43 169
	Årets investeringar	34 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	77 919	43 169
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 268	-8 634
	Årets avskrivningar	-15 584	-8 634
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 852	-17 268
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 067	25 901
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 777 612

624 708

Övriga fordringar

6 139

6 006

Summa Övriga fordringar

1 783 751

630 714

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

5 354

600 000

Summa Kassa och bank

5 354

600 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,11%	2026-09-30	621 250	7 000
Stadshypotek	1,68%	2026-03-01	3 882 177	69 428
Stadshypotek	4,24%	2027-10-30	627 633	20 000
Stadshypotek	3,48%	2025-09-30	1 990 000	40 000
Stadshypotek	4,3%	2025-01-24	2 500 000	50 000
Stadshypotek	3,16%	2026-12-01	2 500 000	50 000
			12 121 060	236 428

Långfristig del

7 484 632

Nästa års amortering av långfristig skuld

146 428

Lån som ska konverteras inom ett år

4 490 000

Kortfristig del

4 636 428

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

236 428

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

945 712

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,92%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

0

26 784

Inre fond

12 164

18 689

Övriga kortfristiga skulder

3 020

3 020

Summa Övriga skulder

15 184

48 493

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	115 882	126 889
	Upplupna räntekostnader	35 664	7 560
	Övriga upplupna kostnader	591 369	130 502
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	742 915	264 951

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Mona Granath
Tomas Karlsson
Henrik Hemlin
Katja Törmänen
Fredrik Molin
Mikael Lundberg
Anna Liljeblad
Henrik Skansfelt

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Agnes Karnatz
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 102 Båvern i Enköping, org.nr. 717000-0223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 102 Båvern 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 102 Båvern 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

Agnes Karnatz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 102 Bävren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONA GRANATH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 11:09:54



MIKAEL LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 09:50:17



HENRIK SKANSFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 16:21:53



ANNA LILJEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 07:36:59



TOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 12:11:04



KATJA TÖRMÄNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 10:03:53



FREDRIK MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 08:23:52



HENRIK HEMLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 10:15:18



AGNES KARNATZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 12:52:34



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 12:16:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 102 Bävren i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES KARNATZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 12:53:05



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-01 kl. 12:17:40



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.