

2024
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
104 Fjärdhundra





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 104 Fjärdhundra i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0462 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Ilian 23:7	1944-01-01	1900 och 1944
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 350
11	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 350

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 13 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Wallén	Ordförande
Gun Viola Persson	Ledamot
Gunnar Hallemark	HSB-Ledamot
Lilian Lindman-Vahlenberg	Ledamot
Linnea Hannebo	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Wallén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Viola Persson, Lilian Lindman-Vahlenberg, Marie Wallén och Linnea Hannebo.

Revisorer har varit: Thomas Nordholm vald av föreningen, samt revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-20.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 88 273 kr. Det fria egna kapitalet efter detta räkenskapsår uppgår till 3 407 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 10 050 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 402 575 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 242 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 10 050 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Stamrenovering
2011	Tak och fönsterbyte
2012	Bauer vattenrening
2020	Upprustning utemiljö
2020	Renovering burspråk/takfot
2019	Sprickor i fasadputs
2022	LEDbelysning i trapphus/källare
2023	Stampolning
2019	Radonmätning
2019	Energideklaration
2017	Källsortering
2016	Motorvärmastolpar
2023	Laddboxar vid alla parkeringsplatser
2023	OVK

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

Föreningen följer den uppsatta underhållsplanen men har inga större underhåll planerade under de kommande fem åren. En uppfräschning av tvättstugan och utbyte av några av maskinerna kommer troligen ske om några år.

Under 2025 kommer Telia att installera öppet fibernät i fastigheten. Ingen kostnad faller på föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	71	128	126	188
Skuldsättning, kr/kvm	752	714	789	937	1 084
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	752	714	789	937	1 084
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	309	335	270	260	246
Årsavgifter, kr/kvm	822	747	708	697	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	860	776	734	724	726
Nettoomsättning, tkr	1 160	1 047	991	976	979
Resultat efter finansiella poster, tkr	88	-45	39	27	-160
Soliditet, %	52	51	51	47	45

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	24 035	0	0	24 035
Underhållsfond, kr	1 201 325	0	201 250	1 402 575
S:a bundet eget kapital, kr	1 225 360	0	201 250	1 426 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	160 911	-44 526	-201 250	-84 865
Årets resultat, kr	-44 526	44 526	88 273	88 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	116 385	0	-112 977	3 408
S:a eget kapital, kr	1 341 745	0	88 273	1 430 018

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 750 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	-84 865
Årets resultat, kr	88 273
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 050
Balanseras i ny räkning, kr	-228 542

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	1 159 511		1 047 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		5 995
Summa Rörelseintäkter		1 159 511		1 053 367
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-797 592		-840 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 817		-27 504
Personalkostnader	Not 6	-116 264		-107 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-101 982		-101 982
Summa Rörelsekostnader		-1 044 655		-1 077 198
Rörelseresultat		114 855		-23 831
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297		1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-26 880		-21 700
Summa Finansiella poster		-26 583		-20 696
Resultat efter finansiella poster		88 273		-44 526
Resultat före skatt		88 273		-44 526
Årets resultat		88 273		-44 526

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	2 249 270	2 340 414
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	86 699	97 537
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 335 970	2 437 952

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		2 336 470	2 438 452

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 886	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	379 013	165 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 140	40 498
Summa Kortfristiga fordringar		425 038	206 486

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 600	1 600
Summa Kassa och bank		1 600	1 600
Summa Omsättningstillgångar		426 638	208 086

Summa Tillgångar		2 763 108	2 646 538
------------------	--	-----------	-----------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 035	24 035
Fond för yttre underhåll	1 402 575	1 201 325
Summa Bundet eget kapital	1 426 610	1 225 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-84 865	160 911
Årets resultat	88 273	-44 526
Summa Fritt eget kapital	3 407	116 385

Summa Eget kapital	1 430 017	1 341 744
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	770 675	0
Summa Långfristiga skulder		770 675	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		243 182	963 607
Leverantörsskulder		55 531	93 578
Skatteskulder		3 781	4 912
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	60 421	53 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	199 501	189 687
Summa Kortfristiga skulder		562 416	1 304 794

Summa Skulder		1 333 091	1 304 794
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		2 763 108	2 646 538
--------------------------------	--	-----------	-----------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	114 855	-23 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	101 982	101 982
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	101 982	101 982
Erhållen ränta	297	1 261
Erlagd ränta	-26 598	-22 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190 537	56 973
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 267	-32 679
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-22 235	66 197
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-27 502	33 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 035	90 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-108 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-108 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	50 250	-101 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 250	-101 250
Årets kassaflöde	213 285	-119 134
Likvida medel vid årets början	157 507	276 641
Likvida medel vid årets slut	370 792	157 507

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

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

Föreningen har inte någon anställd personal.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	0 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*	1 108 380	1 007 580
	Hyrer garage och parkeringsplatser	33 250	33 000
	Övriga primära intäkter	18 631	6 792
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 160 261	1 047 372
	Hyresbortfall	-750	0
	<i>Summa</i>	-750	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 159 511	1 047 372

* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	5 995
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	5 995

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm*	-132 240	-92 007
	Snö och halk-bekämpning	-9 100	0
	Reparationer	-26 099	-17 095
	Planerat underhåll	-10 050	-38 750
	El	-44 700	-44 646
	Uppvärmning	-307 272	-239 275
	Vatten	-64 829	-167 991
	Sophämtning	-54 404	-95 158
	Fastighetsförsäkring	-27 912	-29 201
	Kabel-TV och bredband	-27 169	-25 471
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 120	-38 136
	Förvaltningsavtalskostnader	-54 696	-52 350
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-797 592	-840 081

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

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-133	-341
	Extern revision	-11 550	-13 488
	Konsultkostnader	0	-2 888
	Medlemsavgifter	-7 500	-7 761
	Föreningsverksamhet	-1 140	-1 570
	Övriga förvaltningskostnader	-8 495	-1 456
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-28 817	-27 504
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 725	-81 900
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-26 039	-24 231
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 264	-107 631
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	-91 144	-91 144
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 838	-10 838
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-101 982	-101 982
Not 8	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	-26 880	-19 962
	Övriga räntekostnader	0	-1 738
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-26 880	-21 700

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 299 035	5 299 035
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 564	21 564
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	5 320 599	5 320 599
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 980 184	-2 889 040
	Årets avskrivningar	-91 144	-91 144
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 071 328	-2 980 184
	Utgående redovisat värde	2 249 270	2 340 414
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	16 200 000	16 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 079 400	3 079 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	3 079 400	3 079 400
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	154 175	45 800
	Årets investeringar	0	108 375
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	154 175	154 175
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 638	-45 800
	Årets avskrivningar	-10 838	-10 838
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-67 476	-56 638
	Utgående redovisat värde	86 699	97 537
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Avräkningskonto HSB

369 192

155 907

Övriga fordringar

9 821

10 082

*Summa Övriga fordringar***379 013****165 989****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

35 124

32 612

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 016

7 886

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***43 140****40 498****Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Kassa

1 600

1 600

*Summa Kassa och bank***1 600****1 600****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

4,45%

2025-02-04

45 432

0

Stadshypotek

4,69%

2025-01-30

197 750

0

Stadshypotek

3,54%

2026-12-30

770 675

0

1 013 857**0**

Långfristig del

770 675

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

243 182

Kortfristig del

243 182

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,81%

Finns swap-avtal

Nej

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

Källskatt

39 818

36 000

Inre fond

17 010

17 010

Övriga kortfristiga skulder

3 593

0

*Summa Övriga skulder***60 421****53 010**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	90 262	88 721
	Upplupna räntekostnader	1 087	805
	Övriga upplupna kostnader	108 152	100 161
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	199 501	189 687

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

Marie Wallén
Gun Viola Persson
Gunnar Hallemark
Lillian Lindman-Vahlenberg
Linnea Hannebo

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Thomas Nordholm
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 104 Fjärdhundra i Enköping, org.nr. 717000-0462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 104 Fjärdhundra 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 104 Fjärdhundra 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

Thomas Nordholm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 104 Fjärdhundra i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA MARIE MADEL WALLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:31:19



GUN VIOLA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:55:00



LINNEA HANNEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:40:25



LILIAN LINDMAN-VAHLENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 07:11:47



GUNNAR HALLEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:49:27



THOMAS NORDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:01:46



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:19:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 104 Fjärdhundra i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS NORDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:03:55



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:20:28



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.