

2024
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf 115 Fasanen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 115 Fasanen i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-0942 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Sankt Ilian 34:1	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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
1	Lokal (upplåtna med bostadsrätt)	100
4	lokaler (hyresrätt)	206
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 054
40	p-platser	0
Totalt 122 objekt		6 360

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 13 st 2 rok, 34 st 3 rok, 21 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Persson	Ordförande	2021-06-22	2024-06-11
Johan Öberg	Ordförande	2024-06-11	
Peter Enqvist	Ledamot		
Gunnar Hallemark	HSB-Ledamot		
Lena Johansson	Ledamot		
Thomas Lundemo	Ledamot		
Ingrid Seger	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Ingrid Seger, Peter Enqvist, Thomas Lundemo samt Lena Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Enqvist, Ingrid Seger och Johan Öberg.

Revisorer har varit: Lars-Göran Westman samt Carl Sarskog som revisorssuppleant valda av föreningen, samt Lizette Söderdahl en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gudrun Holmström Eriksson (sammankallande), Anders Lundkvist samt Sven-Olof Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma skedde 2024-11-11, då beslut om tandläkarlokalen samt ett andra beslut om nya stadgar fattades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 203 287 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 450 843 kr.

Kassaflödesanalys

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

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 548 569 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 226 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 225 075 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts

Carportarna har oljats

IMD el har driftsatts

Nya nödtelefoner har installerats i samtliga hissar

Samtliga element har bytts i hyreslokalen 36A (S:t Ilians lokalvård)

Föreningen äger fd Tandläkarlokalen på 36A vån 1, som nu är ombildad till bostad och kommer att säljas under 2025

Fuktskada i massagelokalen på 36A, vilket medförde att föreningen grävt (dränerat) och monterat ny fuktspärre samt avfuktat och åtgärdat invändigt

Ekonomi

För 2024 beslutade styrelsen att höja avgiften med 10%. Detta med anledning av att Ena Energi höjde sina tariffer med nästan 30% och då ca 30-35% av föreningens kostnader avser värme, tvingades vi till denna höjning.

Styrelsen har under året förhandlat med Handelsbanken om nya räntor på lån som förfallit. Dessa lån har under 2024 lagts på rörlig 90-dagarsränta då banken och styrelsen bedömt det vara lämpligt sett till Riksbankens räntesänkningar under 2024.

Övrigt

Under året har två föreningsdagar genomförts, med planeringsdag i juni samt glöggmingel i december.

Under 2024 har föreningen ombildat tandläkarlokalen på Torggatan 36A, vån 1, till bostad som under 2025 avser säljas.

Köparen får renovera bostaden. Föreningen består därmed av 78 bostäder.

De senaste 10 åren har följande åtgärder genomförts:

2014 "Bauer filtrering" installerades som en energisparande åtgärd. (elementen)

2015 Entrédörrar byttes till dubbelfönstrade dörrar. Samtliga cylindrar i fastigheternas dörrar byttes.

2016 Reparation av förstörd asfaltbeläggning och dagvattenbrunn utanför fastighet 38.

2017 OVK, med otillräckligt luftflöde så under 2018 har tre nya ventilationskanaler i en provlänghet installerats. Inköp av två nya torktumlare. Dörrbyte på miljöhuset. Målning av trädgårdsbänkar och entréyttertak.

2018 Spolning av avlopp. Installation av smutsavskiljare och vakuumavgasning samt byte av tre st. cirkulationspumpar. Ny uteplats med rabatter har byggts samt inköp och montering av flaggstång. Belysning i källare och trapphus är utbytt mot ett mer energieffektivt system.

2019 Spolning av avlopp. Injustering av inomhustemperaturen. Dagvattenrenovering. OVK.

2020 Målning av räcke till källarenefart. Målat och snyggtat till hobbyrum i 38-huset samt bytt låscylinder så att alla medlemmar har åtkomst till rummet. För att säkerställa att brandtjänsten kan få åtkomst till alla lägenheter med stegbil har gräsmattan mot Fjärdhundragatan hårdgjorts till en del.

2021 En platsättning har gjorts på gräsmattan där en hammock i trä placerades. Styrsystemet till vår värme har bytts ut och förbättrats. I samband med detta har ett långsiktigt avtal med HSB Mälardalarna tecknats vilka då kan bevaka, optimera samt föra statistik över vår energiförbrukning. Passersystemet till våra trapphus har bytts ut till modernare med porttelefoner samt att möjlighet att öppna med tag. Våra källaringångar från gården (4 st totalt) har försetts med tag-läsare så att man slipper använda nyckel. Nya brandvarnare har installerats i samtliga lägenheter. För de flesta lägenheter har antalet brandvarnare ökat från en till två. Kanalrengöring har skett i samtliga ventilationskanaler i 5 trapphus. OVK genomfördes med godkänt resultat för 5 trapphus. För trapphuset i 36C har OVK genomförts tidigare.

2022 Föreningen har bytt avloppsrören i plattan under husen, stambyte. Projektet har pågått sedan 2020 och blev klart sommaren 2022. Total investering summa: 7,2 miljoner och det ligger seom en ekonomisk avskrivning på 50 år. Hissarna har försetts med larm via GSM. Underhåll (nya ytskikt) av hyreslokalerna i källaren under 36A har genomförts. Nytt golv i hyreslokal på Torggatan 36 B. Planterat ett äppelträd på innergården. En flexitrippel till sophuset installerades för små batterier, små elektronik, ljuskällor.

2023 Ny LED-belysning på alla vindar. Ett elektroniskt sammankopplat brandlarm installerat i våra källare. 12 st laddstolpar för el-bil installerat. Ny grovtvättmaskin.

2024 Carportarna har oljats. IMD el har driftsatts. Nya nödtelefoner har installerats i samtliga hissar. Samtliga element har bytts i hyreslokalen 36A (S:t Ilians lokalvård). Föreningen äger "Tandläkarlokalen" på 36A, som nu är ombildad till bostad och kommer att säljas under 2025.

Planerat underhåll under 2025

Byte av värmeväxlare i båda husen

Hissarna börjar bli slitna och styrelsen undersöker möjligheten att tidigarelägga en omfattande renovering och uppgradering av hissarna för att slippa höga jour- och reparationskostnader samt öka driftssäkerheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	97	158	133	159	190
Skuldsättning, kr/kvm	2 822	2 859	2 954	2 356	2 117
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 919	3 003	3 109	2 479	2 107
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	3
Energikostnad, kr/kvm	252	200	184	188	162
Årsavgifter, kr/kvm	723	635	604	593	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	89	88	87
Totala intäkter, kr/kvm	800	699	648	643	640
Nettoomsättning, tkr	4 910	4 448	4 123	4 087	4 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	-203	268	-104	91	569
Soliditet, %	23	23	22	25	29

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 ökade rörelse samt räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 123 373 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 97 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 7 % höjning av årsavgifterna från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	614 725	0	0	614 725
Underhållsfond, kr	2 491 113	0	57 456	2 548 569
S:a bundet eget kapital, kr	3 105 838	0	57 456	3 163 294
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 443 712	267 874	-57 456	2 654 130
Årets resultat, kr	267 874	-267 874	-203 287	-203 287
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 711 586	0	-260 743	2 450 843
S:a eget kapital, kr	5 817 424	0	-203 287	5 614 137

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 544 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	2 654 130
Årets resultat, kr	-203 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 450 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 075
Balanseras i ny räkning, kr	2 449 918

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 910 372	4 440 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 919	7 557
Summa Rörelseintäkter		5 007 291	4 447 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 765 375	-2 973 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 874	-82 838
Personalkostnader	Not 6	-190 625	-138 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-586 011	-583 145
Summa Rörelsekostnader		-4 777 885	-3 777 665
Rörelseresultat		229 406	669 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 114	1 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 807	-403 169
Summa Finansiella poster		-432 693	-402 051
Resultat efter finansiella poster		-203 287	267 874
Resultat före skatt		-203 287	267 874
Årets resultat		-203 287	267 874

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 806 644	23 344 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	377 603	212 738
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	92 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		23 184 247	23 649 382
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		23 184 747	23 649 882

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 174	5 237
Aktuell skattefordran	Not 13	61 500	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 019 332	1 124 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 153	132 292
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 236 159	1 261 618
Summa Omsättningstillgångar		1 236 159	1 261 618
Summa Tillgångar		24 420 906	24 911 501

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	614 725	614 725
Fond för yttre underhåll	2 548 569	2 491 113
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 163 294	3 105 838

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 654 130	2 443 712
Årets resultat	-203 287	267 874
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 450 843	2 711 586

Summa Eget kapital**5 614 137 5 817 424**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 696 241	15 385 311
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 696 241	15 385 311

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 974 687	2 795 857
Leverantörsskulder		233 908	188 470
Skatteskulder		8 003	15 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	63 733	69 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	830 197	639 244
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 110 528	3 708 765

Summa Skulder**18 806 769 19 094 076****Summa Eget kapital och skulder****24 420 906 24 911 501**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 229 406 669 925

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 586 011 583 145

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 586 011 583 145

Erhållen ränta 1 114 1 118

Erlagd ränta -430 525 -403 169

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

386 006 851 019

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -97 914 -100 318

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 219 650 100 963

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 121 737 645

Kassaflöde från den löpande verksamheten

507 743 851 664

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -120 876 -331 938

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -120 876 -331 938

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -510 240 -637 799

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -510 240 -637 799

Årets kassaflöde

-123 373 -118 072

Likvida medel vid årets början 1 113 955 1 232 028

Likvida medel vid årets slut 990 582 1 113 955

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

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

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning.

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.

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 7 004 932 kr
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 andelstalsfördelad	4 226 652	3 842 448
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	39 094	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	14 400	0
	Årsavgifter lokaler	98 680	107 652
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	183	0
	Hyror lokaler	241 148	258 938
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 270	215 700
	Hyror förbrukningsbaserad	1 801	300
	Hyror informationsöverföring	0	18 800
	Hyror övrigt	38 076	0
	Övriga primära intäkter	24 623	15 890
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 921 927	4 459 728
	Hyresbortfall	-11 555	-19 695
	<i>Summa</i>	-11 555	-19 695
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 910 372	4 440 033

Under föregående år ingick posten övriga intäkter under noten nettoomsättning. Detta år ingår de under noten övriga rörelseintäkter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	96 919	7 557
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	96 919	7 557

Under föregående år ingick posten övriga intäkter under noten nettoomsättning. Detta år ingår de under noten övriga rörelseintäkter.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-499 561	-448 624
	Snö och halk-bekämpning	-11 150	-27 238
	Reparationer	-646 447	-262 959
	Planerat underhåll	-225 075	-154 544
	El	-268 882	-157 558
	Uppvärmning	-1 030 130	-815 512
	Vatten	-280 734	-296 853
	Sophämtning	-186 202	-210 374
	Fastighetsförsäkring	-94 226	-88 808
	Kabel-TV och bredband	-136 952	-134 550
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-142 080	-138 923
	Förvaltningsavtalskostnader	-243 935	-237 206
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 765 375	-2 973 149

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 200	-1 417
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 444
	Administrationskostnader	-126 679	-5 856
	Extern revision	-14 438	-14 025
	Konsultkostnader	0	-1 280
	Medlemsavgifter	-23 700	-23 700
	Föreningsverksamhet	-13 268	-13 765
	Övriga förvaltningskostnader	-56 589	-21 351
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-235 874	-82 838

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 328	-93 838
	Revisionsarvode	-5 730	-2 415
	Övriga arvoden	-17 252	-14 735
	Sociala avgifter	-41 315	-27 545
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 625	-138 533

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	-537 750	-556 196
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-48 261	-26 949
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-586 011	-583 145
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	748	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	366	1 118
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 114	1 118
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 132 696	36 132 696
	Ingående anskaffningsvärde mark	448 490	448 490
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 581 186	36 581 186
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 236 792	-12 680 596
	Årets avskrivningar	-537 750	-556 196
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 774 542	-13 236 792
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 806 644	23 344 394
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	55 278 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 278 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 200 000	24 579 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	379 000	0
	<i>Summa</i>	79 857 000	79 857 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 421 300	20 421 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 421 300	20 421 300

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	239 688	0
	Årets investeringar	246 000	239 688
	Bidrag från NV samt omklassificering	-32 875	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	452 813	239 688
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 949	0
	Årets avskrivningar	-48 261	-26 949
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-75 210	-26 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	377 603	212 738
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	92 250	0
	Årets investeringar	0	92 250
	Omklassificering till byggnad	-92 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	92 250
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Momsfordran	61 500	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	61 500	0
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	990 582	1 113 955
	Övriga fordringar	28 750	10 134
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 019 332	1 124 089

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,46%	2025-06-01	3 178 830	0
Stadshypotek	3,35%	2025-03-03	310 617	0
Stadshypotek	3,54%	2025-03-03	1 975 000	0
Stadshypotek	4,04%	2027-09-01	3 506 617	510 240
Stadshypotek	3,19%	2027-06-01	1 470 000	0
Stadshypotek	1,89%	2027-03-01	1 234 374	0
Stadshypotek	1,39%	2026-12-01	2 943 750	0
Stadshypotek	1,28%	2026-12-01	3 051 740	0
			17 670 928	510 240

Långfristig del	11 696 241
Nästa års amortering av långfristig skuld	510 240
Lån som ska konverteras inom ett år	5 464 447
Kortfristig del	5 974 687
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	510 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 040 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Motkonto omförd moms	-4 089	0
Källskatt	32 631	31 983
Inre fond	22 391	22 391
Övriga kortfristiga skulder	12 800	14 830
<i>Summa Övriga skulder</i>	63 733	69 205

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	472 759	434 602
Upplupna räntekostnader	18 491	15 209
Övriga upplupna kostnader	338 947	189 433
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	830 197	639 244

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.

Johan Öberg
Peter Enqvist
Gunnar Hallemark
Lena Johansson
Thomas Lundemo
Ingrid Seger

Enköping, datum enligt digital signering

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lars-Göran Westman
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 115 Fasanen i Enköping, org.nr. 717000-0942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 115 Fasanen i Enköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 115 Fasanen 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

Lars-Göran Westman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 115 Fasanen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 13:06:17



PETER ENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 08:03:57



THOMAS LUNDEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:24:18



INGRID SEGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 11:04:01



GUNNAR HALLEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:41:21



LENA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 18:28:43



LARS-GÖRAN WESTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 15:38:02



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:14:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 115 Fasanen i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN WESTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:07:13



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:15:49



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.