

ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping

Org.nr 769626-6035



Photo by DIAKRIT



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Centrum i Enköping med säte i Enköpings kommun, org.nr. 769626-6035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| ENKÖPING CENTRUM 14:5 | 2013-12-30 | 1960 och 1989 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-01.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 6 | p-platser | 0 |
| 25 | garageplatser | 300 |
| 7 | lokaler (hyresrätt) | 1 313 |
| 3 | förråd | 50 |
| 69 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 089 |
| 4 | lägenheter (hyresrätt) | 285 |
| Totalt 114 objekt | | 7 037 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 35 st 2 rok, 19 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-----------------------|------------|
| Bo Johansson | Ordförande |
| Örjan Jagenus | Ledamot |
| Sandra Cederborg | Ledamot |
| Adrian Tangen Fällman | Ledamot |
| Elvira Holm | Ledamot |
| Agneta Ringqvist | Suppleant |
| Erkki Eilola | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sandra Cederborg och Örjan Jagenus samt suppleanterna Agneta Ringqvist och Erkki Eilola.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit, Helen Berg vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson som ordinarie revisor och Lizette Söderdahl som revisorsuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Marie-Louise Granström (sammankallande) och Per Petersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets början 767 292 kr. Styrelsen föreslår att det avsätts 510 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår att inget disponeras ur underhållsfonden då inget genomfört underhåll skett under räkenskapsåret.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Genomförd förvaltning under räkenskapsåret

Ventilationsrengöring har utförts under året och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) skall också genomföras. Inga andra större arbeten har skett på fastigheten då det de föregående åren utförts välbehövliga reparationer av balkonger tillika nödvändiga byten av fönster på fastighetens äldre delar. Styrelsen är medveten om avgiftshöjningarna som drabbat medlemmarna de senaste åren p.g.a. de akuta reparationerna samt höjningarna av fjärrvärme- och VA-taxor. Därför har endast en låg höjning på 4% av avgifterna motsvarande marknadens prishöjningar skett vid årsskiftet 25/26.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att upprättandet av en föreningslokal i entréplanet på Kyrkogatan 28C. Tanken var även att en övernattningslägenhet skulle inrättas i samma lokal, men då kommunen kräver bygglov och planändring för detta så har övernattningsmöjligheterna tillsvidare lagts på is.

Ett serviceavtal har ingåtts med Bravida gällande föreningens fläktar och ventilationssystem.

Styrelsen har även börjat att upprätta en underhållsplan som kommer att följa K3-regelverket.

Inga aktiviteter i föreningens regi har förekommit.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2016-2017 | Badrumsrenovering samtliga lägenheter |
| 2020 | Hissbyte på Källgatan 15A samt Kyrkogatan 28B & C |
| 2021 | Byte av fettavskiljare |
| 2023 | Balkongrenovering samtliga balkonger (ej Kyrkogatan 32) |
| 2024 | Fönsterbyte (ej Kyrkogatan 32) |
| 2024 | Hissbyte Kyrkogatan 32 |
| 2025 | Ventilationsrengöring och OVK i samtliga bostäder |

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 94 | 24 | 32 | 120 | 145 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 9 447 | 9 916 | 8 445 | 8 477 | 8 520 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 12 971 | 13 030 | 11 464 | 11 045 | 11 100 |
| Räntekänslighet, % | 15 | 17 | 19 | 20 | 20 |
| Energikostnad, kr/kvm | 320 | 319 | 251 | 224 | 243 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 867 | 754 | 609 | 565 | 565 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 61 | 59 | 55 | 55 | 55 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 038 | 972 | 810 | 793 | 792 |
| Nettoomsättning, tkr | 6 979 | 6 455 | 5 911 | 5 607 | 5 599 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 909 | -2 404 | -2 194 | -1 755 | -1 409 |
| Soliditet, % | 39 | 40 | 43 | 44 | 45 |

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 att föreningen haft höga drifts- och räntekostnader under året. Föreningens avskrivningar uppgår till 2 562 880 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. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt vid räkenskapsårets utgång. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 94 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15% från den 2025-01-01 samt med 4% från den 2026-01-01. Inflationen har medfört kostnadsökningar för tjänster som föreningen köper, men även för driftskostnader såsom värme och va-avgifter.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 56 971 204 | 0 | 0 | 56 971 204 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 6 666 802 | 0 | 0 | 6 666 802 |
| Underhållsfond, kr | 767 292 | 0 | 1 020 000 | 1 787 292 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 64 405 298 | 0 | 1 020 000 | 65 425 298 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -15 817 866 | -2 404 082 | -1 020 000 | -19 241 948 |
| Årets resultat, kr | -2 404 082 | 2 404 082 | -1 909 311 | -1 909 311 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -18 221 948 | 0 | -2 929 311 | -21 151 259 |
| S:a eget kapital, kr | 46 183 350 | 0 | -1 909 311 | 44 274 039 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 510 000 kr. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 510 000 kr till underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -18 221 948 |
| Årets resultat, kr | -1 909 311 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 020 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -21 151 259 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -21 151 259 |

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 978 912 | 6 455 089 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 272 192 | 46 348 |
| Summa Rörelseintäkter | | 7 251 104 | 6 501 437 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 440 384 | -4 089 284 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -179 777 | -125 669 |
| Personalkostnader | Not 6 | -224 805 | -243 791 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 562 880 | -2 562 880 |
| Summa Rörelsekostnader | | -7 407 845 | -7 021 624 |
| Rörelseresultat | | -156 741 | -520 187 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 9 694 | 50 155 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 762 264 | -1 934 050 |
| Summa Finansiella poster | | -1 752 570 | -1 883 895 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 909 311 | -2 404 082 |
| Resultat före skatt | | -1 909 311 | -2 404 082 |
| Årets resultat | | -1 909 311 | -2 404 082 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 107 291 795 | 109 751 686 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 514 389 | 617 378 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 0 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 107 806 184 | 110 369 064 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 107 806 184 | 110 369 064 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | -950 | 12 518 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 2 231 005 | 2 291 276 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 312 254 | 308 483 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 2 542 309 | 2 612 277 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 15 | 1 966 384 | 1 903 909 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 1 966 384 | 1 903 909 |

Summa Omsättningstillgångar

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa Tillgångar | | 112 314 877 | 114 885 250 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 63 638 006 | 63 638 006 |
| Fond för yttre underhåll | 1 787 292 | 767 292 |
| Summa Bundet eget kapital | 65 425 298 | 64 405 298 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 241 948 | -15 817 866 |
| Årets resultat | -1 909 311 | -2 404 082 |
| Summa Ansamlad förlust | -21 151 259 | -18 221 948 |

Summa Eget kapital

44 274 039 46 183 350

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|----------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 0 | 21 535 930 |
| Summa Långfristiga skulder | | 0 | 21 535 930 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 66 007 790 | 44 771 860 |
| Leverantörsskulder | | 363 686 | 781 491 |
| Skatteskulder | | 570 009 | 518 777 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 37 720 | 65 492 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 061 633 | 1 028 350 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 68 040 838 | 47 165 970 |

Summa Skulder

68 040 838 68 701 900

Summa Eget kapital och skulder

112 314 877 114 885 250

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -156 741 | -520 187 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 562 880 | 2 562 880 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 2 562 880 | 2 562 880 |
| Erhållen ränta | 9 694 | 50 155 |
| Erlagd ränta | -1 791 277 | -1 968 112 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 624 556 | 124 736 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 57 573 | -19 271 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -332 049 | 473 808 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -274 476 | 454 537 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 350 080 | 579 273 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -5 888 751 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -5 888 751 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -300 000 | 4 700 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -300 000 | 4 700 000 |
| Årets kassaflöde | 50 080 | -609 478 |
| Likvida medel vid årets början | 4 095 479 | 4 704 957 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 145 559 | 4 095 479 |

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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.

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 | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter* | 4 413 276 | 3 837 600 |
| | Hyror bostäder | 382 616 | 361 335 |
| | Hyror lokaler | 1 985 880 | 2 177 366 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 183 960 | 184 110 |
| | Hyror övrigt | 23 712 | 6 600 |
| | Övriga primära intäkter | 95 308 | 102 416 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 7 084 752 | 6 669 427 |
| | Hysesbortfall | -105 840 | -214 338 |
| | <i>Summa</i> | -105 840 | -214 338 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 6 978 912 | 6 455 089 |

I årsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|-------------------------------------|----------------|---------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 272 192 | 46 348 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 272 192 | 46 348 |

*I övriga intäkter ingår försäkringsersättning och momsomsättning.

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -452 130 | -347 763 |
| | Snö och halk-bekämpning | -33 032 | -46 889 |
| | Reparationer | -930 894 | -804 638 |
| | El | -273 179 | -252 531 |
| | Uppvärmning | -1 435 291 | -1 473 528 |
| | Vatten | -527 322 | -409 683 |
| | Sophämtning | -179 978 | -183 184 |
| | Fastighetsförsäkring | -156 862 | -133 107 |
| | Kabel-TV och bredband | -215 | 0 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -271 882 | -260 540 |
| | Förvaltningskostnader | -104 325 | -103 485 |
| | Övriga driftkostnader | -75 272 | -73 936 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -4 440 382 | -4 089 284 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -839 | 0 |
| | Administrationskostnader | -1 628 | -5 287 |
| | Extern revision | -24 441 | -20 055 |
| | Konsultkostnader | 0 | -51 033 |
| | Medlemsavgifter | -7 260 | -7 260 |
| | Föreningsverksamhet | -13 933 | -22 278 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -131 676 | -19 755 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -179 777 | -125 669 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -142 100 | -189 000 |
| | Revisionsarvode | -5 000 | -2 500 |
| | Övriga arvoden | -32 825 | -5 000 |
| | Sociala avgifter | -44 880 | -47 291 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -224 805 | -243 791 |

Föreningen har ingen anställd personal.

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -2 459 891 | -2 459 891 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -102 989 | -102 989 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -2 562 880 | -2 562 880 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 872 | 1 116 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 8 822 | 49 039 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 9 694 | 50 155 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -1 752 998 | -1 932 970 |
| | Övriga räntekostnader | -9 266 | -1 080 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -1 762 264 | -1 934 050 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 103 966 236 | 97 763 832 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 24 384 137 | 24 384 137 |
| | Årets investeringar | 0 | 6 202 404 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 128 350 373 | 128 350 373 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -18 598 687 | -16 138 796 |
| | Årets avskrivningar | -2 459 891 | -2 459 891 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -21 058 578 | -18 598 687 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 107 291 795 | 109 751 686 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 51 200 000 | 49 600 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 11 531 000 | 11 568 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 16 800 000 | 21 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 3 072 000 | 2 587 000 |
| | <i>Summa</i> | 82 603 000 | 84 955 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 66 457 790 | 66 457 790 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 66 457 790 | 66 457 790 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 309 556 | 1 309 556 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 1 309 556 | 1 309 556 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -692 178 | -589 189 |
| | Årets avskrivningar | -102 989 | -102 989 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -795 167 | -692 178 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 514 389 | 617 378 |

| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 0 | 313 653 |
| | Omklassificering till byggnad | 0 | -313 653 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 0 | 0 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 2 179 174 | 2 191 570 |
| | Övriga fordringar | 51 831 | 99 706 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 2 231 005 | 2 291 276 |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Förutbetald försäkring | 146 889 | 131 992 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 165 365 | 176 492 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 312 254 | 308 483 |
| Not 15 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Sparbanken i Enköping | 1 949 791 | 1 896 802 |
| | Sparbanken i Enköping | 4 825 | 4 539 |
| | Sparbanken i Enköping | 11 768 | 2 568 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 1 966 384 | 1 903 909 |

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Sparbanken i Enköping | 1,44% | 2026-09-30 | 21 535 930 | 0 |
| Sparbanken i Enköping | 2,98% | 2026-03-30 | 5 000 000 | 0 |
| Sparbanken i Enköping | 3,09% | 2026-10-30 | 21 535 930 | 0 |
| Sparbanken i Enköping | 2,98% | 2026-03-30 | 17 935 930 | 300 000 |
| | | | 66 007 790 | 300 000 |
| Långfristig del | | | 0 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 66 007 790 | |
| Kortfristig del | | | 66 007 790 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 300 000 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 1 200 000 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 2,51% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Depositioner | 1 900 | 1 900 |
| Momsskuld | 31 599 | 59 371 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 221 | 4 221 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 37 720 | 65 492 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 565 683 | 536 604 |
| Upplupna räntekostnader | 111 772 | 140 785 |
| Övriga upplupna kostnader | 384 178 | 350 961 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 061 633 | 1 028 350 |

Årsredovisningens **innehåll** blev fastställt 2026-03-19

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

Bo Johansson
Örjan Jagenus
Sandra Cederborg
Adrian Tangen Fällman
Elvira Holm

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Helen Berg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Centrum i Enköping, org.nr. 769626-6035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Centrum i Enköping för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda 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 Brf Centrum i Enköping för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Helen Berg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Centrum i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:12:16



Anders Örjan Jagenus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:39:12



Adrian Fällman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 07:59:23



Elvira Holm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:00:07



Sandra Sophie Cederborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 08:03:16



Helen Christina Berg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:31:23



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:42:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Centrum i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helen Christina Berg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:33:05



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 20:41:35

