

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Enköpingshus nr 12  
Org nr: 716401-2564

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus nr 12 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Enköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28.

I resultatet -135 tkr ingår avskrivningar med 1 730 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 595 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna och marken Romberga 3:1 och 3:2 i Enköping Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 122 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Verkmästaregatan i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	40
3 rum och kök	60
4 rum och kök	18
5 rum och kök	4

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	61
Antal p-platser (utan motorvärmare)	76
Antal p-platser (med motorvärmare)	16

Total tomtarea	61 071 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 643 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 355 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	99 623 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 333 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ena Energi AB	Uppvärmning
Enköpings Kommun	Vatten
E-on Försäljning AB	El-nät
Vattenfall	El
Finlarm AB	Serviceavtal lås
Infometric	IMD Mätdata
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Kone AB	Hisservice
Liden Data	Bredband
Presto Brandsäkerhet AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, fastighetservice
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Vafab Miljö	Renhållning

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 990 tkr och planerat underhåll för 252 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållsplanen uppdaterades senast i juni 2025 och är aktuell. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 485 tkr.

Föreningens totala underhållsfond uppgår, vid balansdagens slut, till 2 380 694 tkr och inkluderar årets avsättning och ianspråktagande.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Dörrar cykelrum (VG 7-13)	2022
Ventilationsrengöring och filterbyten	2022
Stamspolning	2022
Besiktning tak	2022
Asfaltsjustering	2022
Växter och jord	2022
Filterbyten	2023 (görs årligen)
Hyra presenningar tak	2023
Ny gungbräda (VG 5)	2023
Asfaltering efter kulvertlagning	2023
Relining (VG 28-30)	2024
Byte läckande WC (VG 5)	2024
Filterbyten (görs årligen)	2024
Rensning hängrännor (VG 7-13)	2024

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer, filterbyten och ventilationsrengöring	175 182
Huskropp utvändigt, taktvätt	71 380
Övrigt, spolning, filmning avlopp	5 800



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jimmy Haake	Ordförande	2027
Johanna Strandberg	Sekreterare	2027
Sofie Sundaranathan	Ledamot	2027
Roger Eriksson	Ledamot	2026
Sonia Hagström	Ledamot	Avgick december 2025
Jonas Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Camilla Bogelid	Suppleant	2026
Thorbjörn Lange	Suppleant	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Ray Åke Lindahl	Förtroendevald revisor	2026

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Josefine Olsson, Borev Revision AB	Utsedd revisorssuppleant av Borev Revision
Eva Eklund	2026

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ray Lindahl	2026
Sonia Hagström	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört etapp 1 av det planerade takbytet. Etapp 2 har omprioriterats till förmån för åtgärder i kall- och varmvattenkulvertar samt ventilationssystemet, där OVK och kanalrengöring genomfördes i november. Föreningen har även omförhandlat förvaltningsavtalet med Riksbyggen i syfte att stärka den ekonomiska hållbarheten, vilket inneburit justerade tjänster och ett ökat ansvar för styrelsen. Vidare har VAFAB Miljö övertagit sophantering, vilket medfört förändrade rutiner. Fönsterputs har genomförts i samtliga fastigheter. Styrelsen bedömer att dessa åtgärder bidrar till en mer långsiktigt hållbar förvaltning.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-04-01 då avgifterna höjdes med 8,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-04-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 056	9 500	8 417	7 903	7 648
Resultat efter finansiella poster	-135	-185	438	444	-4 237
Soliditet %	28	30	31	3	2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	995	937	830	780	756
Energikostnad kr/kvm	313	294	235	222	227
Sparande kr/kvm	168	194	228	156	173
Skuldsättning kr/kvm	4 854	4 531	4 345	4 433	4 521
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 536	5 129	4 918	5 018	5 117
Räntekänslighet %	5,6	5,5	5,9	6,4	6,8

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i nettoomsättning se Not 2.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Uppllysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket främst beror på kostnader kopplade till takbytet samt oförutsedda utgifter i form av flera större vattenläckor under 2025. Resultatet har även påverkats av ökade räntekostnader i samband med omläggning av lån till högre räntesatser samt kraftigt ökade vattenkostnader.

För att stärka föreningens ekonomi och möta kommande underhållsbehov har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-04-01. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och bedömer vid behov ytterligare åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 329 676	1 488 288	20 235 000	2 148 057	-3 996 633	-185 021
Disposition enl. årsstämmobeslut					-185 021	185 021
Reservering underhållsfond				485 000	-485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-252 362	252 362	
Årets resultat						-134 599
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 329 676</b>	<b>1 488 288</b>	<b>20 235 000</b>	<b>2 380 695</b>	<b>-4 414 292</b>	<b>-134 599</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 181 654
Årets resultat	-134 599
Årets fondreservering enligt stadgarna	-485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 362
<b>Summa</b>	<b>-4 548 890</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 4 548 890**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 055 536	9 499 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	278 170	1 080
<b>Summa</b>		<b>10 333 706</b>	<b>9 500 585</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 866 187	-5 417 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 256 117	-1 196 328
Personalkostnader	Not 6	-171 678	-158 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 729 995	-1 746 805
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-185 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 023 977</b>	<b>-8 704 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 309 729</b>	<b>795 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 971	35 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 449 299	-1 016 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 444 327</b>	<b>-981 014</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-134 599</b>	<b>-185 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 599</b>	<b>-185 021</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 11	72 782 434	69 665 955
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	2 850 186
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>72 782 434</strong>	<strong>72 516 141</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>10 000</strong>	<strong>10 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>72 792 434</strong>	<strong>72 526 141</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 478	34
Övriga fordringar	Not 14	7 044	9 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	512 432	305 835
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>520 954</strong>	<strong>314 885</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 16	4 802 561	1 627 962
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>4 802 561</strong>	<strong>1 627 962</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>5 323 515</strong>	<strong>1 942 847</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>78 115 949</strong>	<strong>74 468 988</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	3 817 964	3 817 964	
Uppskrivningsfond	20 235 000	20 235 000	
Fond för yttre underhåll	2 380 694	2 148 057	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>26 433 658</strong>	<strong>26 201 021</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-4 414 291	-3 996 633	
Årets resultat	-134 599	-185 021	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-4 548 890</strong>	<strong>-4 181 654</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>21 884 768</strong>	<strong>22 019 367</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 854 528	19 399 688
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>16 854 528</strong>	<strong>19 399 688</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 525 360	30 055 200
Leverantörsskulder	Not 18	1 344 104	1 729 802
Skatteskulder	Not 19	11 433	11 678
Övriga skulder	Not 20	176 146	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 319 609	1 253 253
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>39 376 652</strong>	<strong>33 049 933</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>78 115 949</strong>	<strong>74 468 988</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 309 729	795 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 729 995	1 746 805
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		185 239
	<strong>3 039 724</strong>	<strong>2 728 037</strong>
Erhållen ränta	164	35 057
Erlagd ränta	-1 451 514	-998 202
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 588 375</strong>	<strong>1 764 892</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-201 262	-64 130
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-141 225	1 423 034
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 245 887</strong>	<strong>3 123 796</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-4 846 474	-5 960 287
Investeringar i pågående byggnation	2 850 186	-2 256 436
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-1 996 288</strong>	<strong>-8 216 723</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-1 075 000	-970 000
Upptagna lån	5 000 000	3 000 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>3 925 000</strong>	<strong>2 030 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	3 174 599	-3 062 927
Likvida medel vid årets början	1 627 962	4 690 889
Likvida medel vid årets slut	4 802 561	1 627 962



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	22
Byggnad dörrar	Komponent	25
Byggnad elinstallationer	Komponent	30
Byggnad entrépartier	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	40
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad hiss	Komponent	40
Byggnad inre ytskikt	Komponent	20
Byggnadsinventarier	Komponent	20
Byggnad stomme	Komponent	100
Byggnad tak	Komponent	40
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	15
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	25
Byggnad ventilation	Komponent	20
Byggnad värmesystem	Komponent	30
Anslutningsavgifter	Komponent	Klar
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	9 123 456	8 576 976
Hyror, lokaler	48 652	48 652
Hyror, garage	296 654	297 059
Hyror, p-platser	110 751	111 791
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 593	-21 827
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 166	-13 560
Elavgifter**	473 144	460 493
Övriga lokalintäkter	7 800	7 023
Övriga ersättningar (överlåtelse-, Pantförskrivnings- och andrahandsuthyrningsavgift )	34 848	32 901
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 055 536</b>	<b>9 499 505</b>

\*I årsavgiften ingår värme, vatten, Kabel-TV och bredband.

\*\* Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	-4 792	1 080
Försäkringsersättningar	282 962	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>278 170</b>	<b>1 080</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-252 362	-389 256
Reparationer	-990 252	-693 259
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 558	-238 190
Försäkringspremier	-239 738	-214 051
Kabel- och digital-TV	-227 903	-169 610
Pcb/Radonsanering	-4 000	-1 037
Återbäring från Riksbyggen	3 900	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 435	-7 483
Serviceavtal	-29 513	-59 611
Obligatoriska besiktningar ( OVK )	-123 421	-29 218
Snö- och halkbekämpning	-48 913	-87 057
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-15 026	-23 736
Vatten	-909 333	-662 488
Fastighetsel	-819 562	-864 354
Uppvärmning	-1 712 813	-1 705 625
Sophantering och återvinning	-206 987	-232 863
Förvaltningsarvode drift	-35 272	-40 891
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 866 187</b>	<b>-5 417 429</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 158 043	-1 106 080
IT-kostnader	-1 716	-1 925
Arvode, yrkesrevisorer	-25 988	-25 975
Övriga förvaltningskostnader*	-22 946	-7 646
Kreditupplysningar	-2 846	-3 221
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 790	-30 283
Representation	-1 658	-1 103
Kontorsmateriel	-1 147	-7 318
Medlems- och föreningsavgifter	-9 150	-9 150
Bankkostnader	-4 779	-3 626
Övriga externa kostnader	-54	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 256 117</b>	<b>-1 196 328</b>

\*allt som inte ingår i fastavtal såsom 5-årsbudget, avgifter Bolagverket m.m

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 450	-57 150
Sammanträdesarvoden	-60 450	-57 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 287	-10 392
Sociala kostnader	-40 491	-34 099
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-171 678</b>	<b>-158 791</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 624 593	-1 641 404
Avskrivning Markanläggningar	-11 937	-11 937
Avskrivning Markinventarier	-93 465	-93 465
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 729 995</b>	<b>-1 746 805</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-185 239
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-185 239</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 807	34 886
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	72
Övriga ränteintäkter	130	99
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 971</b>	<b>35 057</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 449 275	-1 016 071
Övriga räntekostnader	-24	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 449 299</b>	<b>-1 016 071</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	65 144 413	64 858 385
Mark	1 841 000	1 841 000
Anslutningsavgifter	348 125	348 125
Markanläggning	238 739	238 739
Markinventarier	934 649	934 649
	<b>68 506 926</b>	<b>68 220 898</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	4 846 474	5 960 287
	<b>4 846 474</b>	<b>5 960 287</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-5 674 259
	<b>0</b>	<b>-5 674 259</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>73 353 400</b>	<b>68 506 926</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 387 787	-22 235 404
Anslutningsavgifter	-348 125	-348 125
Markanläggningar	-12 932	-995
Markinventarier	-327 127	-233 662
	<b>-19 075 971</b>	<b>-22 818 186</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 624 593	-1 641 403
Årets avskrivning markanläggningar	-11 937	-11 937
Årets avskrivning markinventarier	-93 465	-93 465
	<b>-1 729 995</b>	<b>-1 746 805</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Återföring avskrivning på utrangerade byggnadskomponenter	0	5 489 020
	<b>0</b>	<b>5 489 020</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 805 966</b>	<b>-19 075 971</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	20 235 000	20 235 000
	<b>20 235 000</b>	<b>20 235 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>72 782 434</b>	<b>69 665 955</b>

**Varav**

Byggnader	49 978 507	46 756 626
Mark	22 076 000	22 076 000
Markanläggningar	213 870	225 807
Markinventarier	514 057	607 522

**Taxeringsvärden**

Bostäder	96 800 000	97 400 000
Lokaler	3 661 000	3 933 000

---

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>99 623 000</b>	<b>101 333 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>78 947 000</i>	<i>79 257 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 676 000</i>	<i>22 076 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott****2025-12-31**      **2024-12-31**

---

<b>Vid årets slut</b>	0	2 850 186
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 850 186</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar****2025-12-31**      **2024-12-31**

---

Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar****2025-12-31**      **2024-12-31**

---

Skattekonto	7 044	6 914
Momsfordringar	0	2 102
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 044</b>	<b>9 016</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2025-12-31**      **2024-12-31**

---

Upplupna ränteintäkter	4 807	0
Förutbetalda försäkringspremier	255 450	239 738
Förutbetalda driftkostnader	0	2 438
Förutbetalt förvaltningsarvode	219 561	81
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 677	63 579
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	938	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>512 432</b>	<b>305 835</b>



**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	8 370	12 916
Bankmedel	1 034 886	34 886
Transaktionskonto	3 759 306	1 580 161
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 802 561</b>	<b>1 627 962</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	53 379 888	49 454 888
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-960 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 525 360	-29 095 200
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 854 528</b>	<b>19 399 688</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,85%	2026-03-30	21 730 200,00	0,00	0,00	21 730 200,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-01-02	2 990 000,00	0,00	10 000,00	2 980 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2026-10-30	4 533 500,00	0,00	0,00	4 533 500,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2026-10-30	8 346 660,00	0,00	1 065 000,00	7 281 660,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2027-10-30	3 840 000,00	0,00	0,00	3 840 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-10-30	4 375 000,00	0,00	0,00	4 375 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-12-01	3 639 528,00	0,00	0,00	3 639 528,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2028-01-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>49 454 888,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>1 075 000,00</b>	<b>53 379 888,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SHB lån om 4 533 500 kr, 7 281 660 kr, 2 980 000 kr och 21 730 200 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 48 004 888 kr

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	227 082	1 039 614
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 117 022	690 188
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 344 104</b>	<b>1 729 802</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	13 370	238 190
Debiterad preliminärskatt	-1 937	-226 512
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>11 433</b>	<b>11 678</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	179 668	0
Skuld för moms	-3 522	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>176 146</b>	<b>0</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 239	24 164
Upplupna räntekostnader	125 823	128 038
Upplupna driftskostnader	0	31 864
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	469	20 001
Upplupna elkostnader	87 385	87 786
Upplupna värmekostnader	175 817	233 802
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 429
Upplupna styrelsearvoden	83 509	73 479
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	3 019
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 299	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	794 693	627 671
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 319 609</b>	<b>1 253 253</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 088 000	55 088 000

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-12

Årsredovisningen undertecknas enligt elektronisk signatur.

---

Jimmy Haake

---

Johanna Strandberg

---

Sofie Sundaranathan

---

Jonas Lindberg

---

Roger Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

---

Josefine Olsson  
Inträdande revisorssuppleant  
Borev Revision AB

---

Ray Lindahl  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

#### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Enköpingshus 12

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RB BRF  
Enköpingshus 12 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578993931

## Dokument

### Årsredovisning - 2025

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2026-05-25 12:20:22 CEST (+0200) av Samira

Elmesiöö (SE)

Färdigställt 2026-05-27 14:35:26 CEST (+0200)

## Initierare

Samira Elmesiöö (SE)

Riksbyggen

samira.elmesioo@riksbyggen.se

## Signerare

Jimmy Haake (JH)

jimmy.haake@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JIMMY HAAKE"

Signerade 2026-05-25 12:30:48 CEST (+0200)

Johanna Strandberg (JS)

johannastrandberg87@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHANNA STRANDBERG"

Signerade 2026-05-25 12:35:20 CEST (+0200)

Josefine Olsson (JO)

revision@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Josefine Olsson"

Signerade 2026-05-27 14:35:26 CEST (+0200)

Ray Lindahl (RL)

rayan.lindahl@mbox.lidnet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ray  
Åke Lindahl"

Signerade 2026-05-26 06:19:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557578993931

Roger Eriksson (RE)

roger.eriksson745@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER ERIKSSON"

Signerade 2026-05-25 20:58:11 CEST (+0200)

Sofie Sundaranathan (SS)

sofieang@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOFIE ANGEL SUNDARANATHAN"

Signerade 2026-05-25 21:18:42 CEST (+0200)

Jonas Lindberg (JL)

jonas.lindberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Jonas Lindberg"

Signerade 2026-05-25 13:00:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse:

### Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus 12, Organisationsnummer. 716401-2564

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Enköpingshus 12, för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsen har ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen,

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Från ett lekmannaperspektiv. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen, för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats med god revisionssed i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025

Enköping 2026-05-18

Ray Lindahl  
Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 12, org.nr 716401-2564

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 12 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 12 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Josefine Olsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.05.2026 14:36

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision • 27.05.2026 14:33

**DOCUMENT ID:**

Hyr3VwNxGx

**ENVELOPE ID:**

HylE3NPEIfx-Hyr3VwNxGx

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Enköpingshus Nr 12 - Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6f6331f311b720fd9f03e88f31f72b327d78fea65c293c4c69b1984f582ea7ad66fda42ebaf4f00aa5d5c2de44ab860

10eaf5e9583b022613c915bb0a46d4093

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	27.05.2026 14:36	eID	Swedish BankID
josefine.olsson@borev.se	Authenticated	27.05.2026 14:36	Low	IP: 78.70.71.124

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed