

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 6
Org nr: 717000-1700

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 6
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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 1948 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-21. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1950-10-18.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Munksundet 36:1, 38:1, 40:1, 41:1 och 42:1 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948.

Fastigheternas adress är Maratongatan 4-18, Löparegatan 1-27 och Widegatan 1-27 i Enköping. Garaget ligger på Widegatan 2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Gallagher.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Enköpings kommun för viss mark i anslutning till fastigheterna samt arean på det området, Munksundet och 31:1.

Avgäldsperioden går ut 2033-10-30 samt datum för fastighetsägaren att säga upp tomträten är 2043-11-01.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	13
2 rum och kök	29
3 rum och kök	22
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Lokaler	1
Garage	29
P-platser	16

Total tomtarea 9 041 m²

Total bostadsarea 4 329 m²

Total lokalarea 850 m²

Total lokalarea



Årets taxeringsvärde	63 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 501 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Förvaltningstjänster, fastighetsdrift och utemiljö
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskyddsarbete
Storuman Energi & EON	El leverans
Vafab Miljö	Renhållning
Telia	Kabel-TV, bredband och telefoni
Enköpings kommun	Vatten
Ena Energi AB	Värme
Larsek Finlarm AB	Serviceavtal på låssystem och dörrar



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 142 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 beräknas 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2025 och är aktuell. Underhållsplanen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 392 tkr per år samt komponentbyten på 1 540 tkr per år för de närmaste 30 åren, 2025-2054. Årets avsättning till underhållsfonden är gjord med 342 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2011
Säkerhetsdörrar	2012
Stamspolning	2015
Tvättstugeutrustning	2016
Målning entrétek	2017
OVK	2018
Stambyte och våtrumsrenovering	2021
Montering av förråd	2021
Byte av torkaggregat	2021
Lägenhetsdörrar	2021
Cykelrumsdörrar, byte 3 dörrar	2023
Skyddsrumståtgärder	2023
Ny soprumsdörr	2023
Byte tvättmaskin	2023
Översyn avhärdningsanläggningar	2023
Pumpgrop	2023
Utbyte av bärrarplank	2023
OVK	2024

Årets underhåll

Beskrivning
Inget

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Soprum	2025-2026
Undercentral	2025-2027
Installation av värmeoptimering	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Andersen	Ordförande	2027
Charlotta Hermansson	Sekreterare	2026
Morgan Hirvioja	Vice ordförande	2026
Jan Karlsson	Ledamot	2027
Jonas Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelique Karlsson	Suppleant	2026
Daniel Asp	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Ann Såthe	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Granö	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cajsa Weinemo	2026
Josefin Wernestad	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts.
- Hus 8 har stamspolats.
- Vattenskadan i bastun har åtgärdats.
- Man har genomfört en utredning för Sophantering enligt lagändring 2027.
- Man har introducerat öppna styrelsemöten.
- Offerter och planering av fasadtvätt har genomförts
- Fasadtvätt planeras i oktober 2025

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2025 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 751	5 088	3 788	3 519	3 404
Resultat efter finansiella poster*	84	-792	-1 488	-3 473	-397
Soliditet %*	-12	-12	-9	-5	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 272	1 182	896	838	813
Energikostnad kr/kvm*	334	309	271	266	267
Sparande kr/kvm*	259	204	21	24	78
Skuldsättning kr/kvm*	7 344	7 493	7 552	7 203	6 693
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 786	8 855	8 925	8 512	7 909
Räntekänslighet %*	6,9	7,5	10,0	10,2	9,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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. Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) 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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 600	4 701 825	-8 180 849	-792 204
Disposition enl. årsstämmobeslut			-792 204	792 204
Reservering underhållsfond		342 000	-342 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				84 175
Vid årets slut	89 600	5 043 825	-9 315 052	84 175

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 973 053
Årets resultat	84 175
Årets fondreservering enligt stadgarna	-342 000
Summa	-9 230 877

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 230 877

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 751 014	5 334 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 695	21 888
Summa		5 784 709	5 356 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 732 044	-3 164 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-836 561	-841 047
Personalkostnader	Not 6	-94 307	-95 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 875	-1 279 572
Summa rörelsekostnader		-4 918 788	-5 380 257
Rörelseresultat		865 922	-23 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 314	13 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-836 060	-781 857
Summa finansiella poster		-781 746	-768 349
Resultat efter finansiella poster		84 175	-792 204
Årets resultat		84 175	-792 204



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 353 064	32 608 939
Summa materiella anläggningstillgångar		31 353 064	32 608 939
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	109 500	109 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 500	109 500
Summa anläggningstillgångar		31 462 564	32 718 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		165	63
Övriga fordringar	Not 12	9 529	13 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	357 234	128 946
Summa kortfristiga fordringar		366 928	142 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 201 607	2 212 292
Summa kassa och bank		3 201 607	2 212 292
Summa omsättningstillgångar		3 568 534	2 355 196
Summa tillgångar		35 031 098	35 073 635

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	89 600	89 600	
Fond för yttre underhåll	5 043 825	4 701 825	
Summa bundet eget kapital	5 133 425	4 791 425	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 315 053	-8 180 848	
Årets resultat	84 175	-792 204	
Summa fritt eget kapital	-9 230 877	-8 973 053	
Summa eget kapital	-4 097 452	-4 181 628	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 984 289	31 174 963
Summa långfristiga skulder		21 984 289	31 174 963
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 049 996	7 159 322
Leverantörsskulder		283 368	130 162
Skatteskulder		19 673	19 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	791 224	771 113
Summa kortfristiga skulder		17 144 261	8 080 300
Summa eget kapital och skulder		35 031 098	35 073 635

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	865 922	-23 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 255 875	1 279 572
	2 121 797	1 255 717
Erhållen ränta	39 421	14 048
Erlagd ränta	-845 880	-730 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 315 338	539 048
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-209 130	108 830
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	183 108	-302 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 289 315	345 700
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	989 315	45 700
Likvida medel vid årets början	2 212 292	2 166 592
Likvida medel vid årets slut	3 201 607	2 212 292

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad tak, fasad, balkonger	Komponent	50
Byggnad - fönster, dörrar	Komponent	50
Byggnad - VA installationer	Komponent	35-50
Byggnad - Värme - flerrörskulvert	Komponent	40
Byggnad - El, belysningsinstallationer	Komponent	12
Byggnad - ytskikt invändigt	Komponent	20
Byggnad - stomme, övrigt	Komponent	44
Byggnad - tvättstugeutrustning	Komponent	15
Markanläggningar - Dränering	Komponent	40
Markanläggningar, Utemiljö	Linjär	20-25
Byggnad - Bastu	Komponent	10
Byggnad - Träningslokal	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	5 282 740	4 891 484
Hyror, bostäder	0	726
Hyror, lokaler	153 885	115 075
Hyror, garage	119 588	105 986
Hyror, p-platser	53 568	49 280
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-66 870	-45 296
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 842	-19 326
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 171	-9 708
Rabatter	-342	0
Kabel-tv-avgifter**	225 132	225 132
Övriga lokalintäkter	1 500	2 824
Övriga ersättningar	22 829	18 334
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	2
Summa nettoomsättning	5 751 014	5 334 513

*I "Årsavgifter bostäder" ingår värme, vatten och förråd.

**Kabel-TV-avgifter är en obligatorisk avgift till föreningen och ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	20 868
Övriga rörelseintäkter	420	1 020
Försäkringsersättningar	33 275	0
Summa övriga rörelseintäkter	33 695	21 888



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-556 149
Reparationer	-142 240	-204 570
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-156 831	-142 000
Tomträttsavgäld	-11 717	-4 606
Försäkringspremier	-114 463	-100 401
Kabel- och digital-TV	-216 689*	-182 198*
Återbäring från Riksbyggen	2 800	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 101	-9 884
Serviceavtal	-7 711**	-22 011**
Sotning	0	-2 037
Obligatoriska besiktningar, OVK 2024-2025	-83 106	0
Snö- och halkbekämpning	-102 253	-137 843
Förbrukningsinventarier	-16 055	-22 036
Vatten	-568 024	-460 979
Fastighetsel	-111 615	-111 941
Uppvärmning	-1 051 142	-1 005 792
Sophantering och återvinning	-136 250	-133 842
Förvaltningsarvode drift	-8 649***	-69 223***
Summa driftskostnader	-2 732 044	-3 164 510

* Differens beror på kraftig höjning mellan åren

** Fel periodiserat längre tillbaka. Kostnad ca 15 000kr/år

*** Fler tjänster föregående år



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-743 649	-712 291
IT-kostnader	-7 185	-8 157
Arvode, yrkesrevisorer	-24 900	-23 600
Övriga försäljningskostnader	-3 148	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 304	-69 495
Kreditupplysningar	-1 305	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 514	-16 926
Representation	-3 767	-1 642
Kontorsmateriel	-13 444 *	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 475	-3 650
Bankkostnader	-4 425	-4 707
Övriga externa kostnader	-447	-580
Summa övriga externa kostnader	-836 561	-841 047

* Årsredovisningar tryck, 2 tillfällen, konteras på konto övriga förvaltningskostnader tidigare år, se not 4

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-74 000	-75 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	-2 200
Sociala kostnader	-22 307	-17 928
Summa personalkostnader	-94 307	-95 128

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 036 255	-1 059 952
Avskrivning Markanläggningar	-219 620	-219 620
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 255 875	-1 279 572

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, främst SBAB	54 252	11 813
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	1 658
Övriga ränteintäkter	59	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 314	13 508



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-834 859	-781 843
Övriga räntekostnader	-1 201	-14
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-836 060	-781 857

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	39 474 728	39 474 728
Mark	914 000	914 000
Markanläggning	8 564 258	8 564 258
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 952 986	48 952 986

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 433 928	-12 373 976
Markanläggningar	-2 910 118	-2 690 498
	-16 344 046	-15 064 474

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 036 255	-1 059 952
Årets avskrivning markanläggningar	-219 620	-219 620
	-1 255 875	-1 279 572

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

	-17 599 921	-16 344 046
	31 353 064	32 608 938

Varav

Byggnader	25 004 545	26 040 799
Mark	914 000	914 000
Markanläggningar	5 434 519	5 654 139

Taxeringsvärden

Bostäder	60 000 000	59 200 000
Lokaler	3 098 000	2 301 000

Totalt taxeringsvärde

	63 098 000	61 501 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 645 000</i>	<i>43 810 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 453 000</i>	<i>17 691 000</i>



Not 11 Andra långfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	109 500	109 500
Summa andra långfristiga fordringar	109 500	109 500
Not 12 Övriga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	9 529	13 895
Summa övriga fordringar	9 529	13 895
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	14 893	0
Förutbetalda försäkringspremier	39 567	35 328
Förutbetalt förvaltningsarvode	251 389	60 217
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 124	30 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 260	2 449
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 234	128 946
Not 14 Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	1 255 491	1 215 106
Transaktionskonto	1 943 616	994 686
Summa kassa och bank	3 201 607	2 212 292



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	38 034 285	38 334 285
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 749 996	-6 859 322
Långfristig skuld vid årets slut	21 984 289	31 174 963

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-09-30	5 749 996,00	0,00	0,00	5 749 996,00
NORDEA	1,13%	2026-01-21	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2027-01-30	1 824 984,00	0,00	0,00	1 824 984,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2027-03-01	1 174 983,00	0,00	200 000,00	974 983,00
NORDEA	2,72%	2027-09-15	6 859 322,00	0,00	0,00	6 859 322,00
NORDEA	3,86%	2028-04-19	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,81%	2030-04-17	2 725 000,00	0,00	100 000,00	2 625 000,00
Summa			38 334 285,00	0,00	300 000,00	38 034 285,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 10 000 000 kr och Stadshypoteks lån om 5 749 996 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.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 250	24 256
Upplupna räntekostnader	125 744	135 564
Upplupna elkostnader	6 583	6 305
Upplupna värmekostnader	59 766	50 054
Upplupna revisionsarvoden	23 000	21 800
Upplupna styrelsearvoden	74 000	76 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 443
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	478 881	454 692
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	791 224	771 113

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	38 417 000	38 417 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 oktober-2025

Datum enligt elektronisk signatur

Robin Andersen

Charlotta Hermansson

Jan Karlsson

Morgan Hirvioja

Jonas Lindberg

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Ann Sätthe
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557562030615

Dokument

Årsredovisning 2024 FF 202206 - ver 2

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2025-11-11 12:21:25 CET (+0100) av Camilla Edman (CE)

Färdigställt 2025-11-18 10:17:00 CET (+0100)

Initierare

Camilla Edman (CE)

Riksbyggen

Signerare

Robin Andersen (RA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Robin Andersen"
Signerade 2025-11-11 16:44:20 CET (+0100)

Charlotta Hermansson (CH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTA HERMANSSON"
Signerade 2025-11-11 13:11:22 CET (+0100)

Jan Karlsson (JK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN KARLSSON"
Signerade 2025-11-13 09:21:26 CET (+0100)

Morgan Hirvioja (MH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MORGAN HIRVIOJA"
Signerade 2025-11-11 21:30:58 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562030615

Jonas Lindberg (JL)



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

Signerade 2025-11-11 12:48:52 CET (+0100)

Ann Såthe (AS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN SÅTHE"

Signerade 2025-11-13 09:56:10 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Ericson"

Signerade 2025-11-18 10:17:00 CET (+0100)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 6, org.nr 71 7000-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 augusti 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberocnde i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Enköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ann Sâthe

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.11.2025 10:18

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 11.11.2025 09:19

DOCUMENT ID:

Bytcbugebx

ENVELOPE ID:

rk05WuglWe-Bytcbugebx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Enköpingshus nr 6 - Revisionsberättelse 24-25 - digital signering.pdf
2 pages

SHA-512:

268ff3cf2d4fd8af629373ae8925cb3bc5ad170de0eb9fd747f99fc00994171d0b6330dde088d96853de7c9369a76de41f7c79f676d4d10c8b8f29d4dcfe0ea2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANN SÅTHE	Signed	13.11.2025 09:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/01/30)
	Authenticated	13.11.2025 09:57	Low	IP: 2001:2043:b846:e300:9de1:2939:864a:b07e
Tomas Ericson	Signed	18.11.2025 10:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
	Authenticated	18.11.2025 10:18	Low	IP: 78.72.116.248

* 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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 in 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldyngd 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 planliga 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 nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus nr 6 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

