

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Enköpingshus 10
Org nr: 717000-1718

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Enköpingshus 10
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-10-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-26.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Romberga 10:5 i Enköpings Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 87 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Gallagher. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	42
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	27
Antal p-platser	56

Total tomtarea	8 765 m ²
Total bostadsarea	4 899 m ²
Total lokalarea	665 m ²

Årets taxeringsvärde	44 217 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 889 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala 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
Enköping Fastighets o trädgård, EFTAB	Fastighetservice, lokalvård
Tele2 Sverige AB, bytt till Telia Sverige AB under året	Kabel-TV
Ena Energi	Fjärrvärme
EON Kundsupport Sverige AB	El
Enköpings Kommun	Vatten
Ragn-Sells AB	Återvinning
Vafab Miljö	Rest- och matavfall



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 251 tkr och planerat underhåll för 240 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i juli 2024 och visar på ett underhållsbehov på 615 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på evig sikt är 112 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering tvättstuga	2019-2020
Avhärdningsfilter	2019
Målning fasad	2019
Byte portar	2020/2021
Fönsterbyte	2021-2022
Vägbom	2021-2022
Ledplattor kvarterslokal och målning styrelserum	2023-2024
Skarvar till stammar	2023-2024
Målning balkonger	2023-2024
Garage och p-platser	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, renovering samlingslokal	27 769
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	49 274
Installationer belysning, brytare, vägguttag källare	18 520
Huskropp utvändigt, kontroll balkong	1 100
Markytor, stensättning	59 965
Garage och p-platser, motorvärmastolpar	83 048



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerry Sundström	Ordförande	2027
Tim Wik	Vice ordförande	2026
Mona-Lisa Drugge	Ledamot	2027
Roger Karlsson	Ledamot	2026
Mikael Tjernström	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Eklund	Suppleant	2026
Sofia Dagnev Teclé	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Dagnev Teclé	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat, några mindre underhåll har utförts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 244	4 171	4 054	3 914	3 810
Resultat efter finansiella poster**	30	233	1 119	-6 217	70
Soliditet %**	39	39	38	-1	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	93	90	91	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	810	795	774	747	727
Energikostnad kr/kvm	297	253	210	219	198
Sparande kr/kvm	110	114	262	218	240
Skuldsättning kr/kvm	2 982	3 051	3 119	3 187	2 716
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 387	3 465	3 542	3 620	3 085
Räntekänslighet %	4,2	4,4	4,6	4,8	4,2

*Med anledning av förändringar i kontoplanen har vissa intäkter, som tidigare redovisats under övriga intäkter, bedömts vara hänförliga till nettoomsättningen. För att säkerställa en rättvisande historisk jämförelse har samtliga år justerats i enlighet med denna bedömning. Detta kan medföra avvikelser i förhållande till tidigare upprättade årsredovisningar.

** Vid upprättande av årets årsredovisning uppdagades att flerårsöversikten föregående år (2023/2024) visade felaktiga värden på följande nyckeltal. (Nyckeltalens felaktiga siffror inom parentes)

Resultat efter finansiella poster 233 (333)

Soliditet % 39 (38)

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För information kring vad som ingår i årsavgiften 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. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i not 2.

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 obligatoriska avgifter som visas i not 2.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	269 648	10 095 000	1 214 665	-553 654	233 354
Disposition enl. årsstämmobeslut				233 354	-233 354
Reservering underhållsfond			625 000	-625 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-239 676	239 676	
Årets resultat					30 189
Vid årets slut	269 648	10 095 000	1 599 989	-705 624	30 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-320 300
Årets resultat	30 189
Årets fondreservering enligt stadgarna	-625 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 676
Summa	-675 436

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 675 436
--	------------------

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	4 243 612	4 170 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 885	1 020
Summa rörelseintäkter		4 365 497	4 171 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 023 178	-2 663 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 576	-284 250
Personalkostnader	Not 6	-194 985	-149 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-341 942	-341 942
Summa rörelsekostnader		-3 832 681	-3 439 801
Rörelseresultat		532 816	731 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 250	39 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-524 876	-537 729
Summa finansiella poster		-502 627	-498 411
Resultat efter finansiella poster		30 189	233 354
Årets resultat		30 189	233 354

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 439 424	25 781 367
Summa materiella anläggningstillgångar		25 439 424	25 781 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	130 500	130 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		130 500	130 500
Summa anläggningstillgångar		25 569 924	25 911 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 201	10 659
Övriga fordringar	Not 11	23 750	892 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 458	93 618
Summa kortfristiga fordringar		132 408	997 166
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 968 786	2 122 388
Summa kassa och bank		2 968 786	2 122 388
Summa omsättningstillgångar		3 101 195	3 119 554
Summa tillgångar		28 671 119	29 031 420



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	269 648	269 648	
Uppskrivningsfond	10 095 000	10 095 000	
Fond för yttre underhåll	1 599 989	1 214 665	
Summa bundet eget kapital	11 964 637	11 579 313	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-705 625	-553 654	
Årets resultat	30 189	233 354	
Summa fritt eget kapital	-675 436	-320 300	
Summa eget kapital	11 289 202	11 259 013	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 042 050	16 594 290
Summa långfristiga skulder		7 042 050	16 594 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 552 240	380 008
Leverantörsskulder		113 597	160 055
Skatteskulder	Not 15	0	11 763
Övriga skulder	Not 16	6 111	6 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	667 919	620 180
Summa kortfristiga skulder		10 339 867	1 178 117
Summa eget kapital och skulder		28 671 119	29 031 420



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	532 816	731 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	341 942	341 942
	874 758	1 073 707
Erhållen ränta	28 486	26 526
Erlagd ränta	-527 141	-509 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 103	590 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	771 026	18 054
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	79 278	-27 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 226 407	581 184
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-380 008	-380 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 008	-380 008
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	846 399	201 176
Likvida medel vid årets början	2 122 388	1 921 212
Likvida medel vid årets slut	2 968 786	2 122 388

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	29
Stambyte	Linjär	59

Mark 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*	3 970 272	3 892 416
Hyror, lokaler	15 524	13 860
Hyror, garage	113 400	113 400
Hyror, p-platser	134 400	134 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 836	-1 836
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 200	-6 134
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar	13 997	24 722
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	7
Summa nettoomsättning	4 243 612	4 170 545

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår Uppvärmning, Basutbud TV & Tappvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 360	1 020
Försäkringsersättningar*	120 525	0
Summa övriga rörelseintäkter	121 885	1 020

*Ersättning vattenskador

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-239 676	-61 335
Reparationer	-251 228	-330 059
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 970	-141 090
Försäkringspremier	-69 064	-60 396
Kabel- och digital-TV	-50 641	-43 286
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 604
Serviceavtal	-5 572	0
Obligatoriska besiktningar	-11 410	-59 990
Bevakningskostnader	0	-12 848
Snö- och halkbekämpning	-36 952	-61 102
Förbrukningsinventarier	-64 374	-68 063
Vatten*	-542 306	-355 745
Fastighetsel	-151 326	-154 299
Uppvärmning	-957 122	-897 169
Sophantering och återvinning	-131 696	-160 521
Förvaltningsarvode drift**	-375 442	-251 414
Summa driftskostnader	-3 023 178	-2 663 720

* Ökade vattenkostnader härleds till ökad beräknad årsförbrukning föregående år i samband med vattenavläsning.

**Städ, utemiljö, fastighetsskötsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-163 373	-162 191
IT-kostnader	-840	-840
Arvode, yrkesrevisorer	-30 500	-34 250
Övriga förvaltningskostnader	-35 852	-30 454
Kreditupplysningar	-2 916	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 041	-21 221
Representation	0	-1 470
Kontorsmateriel	-6 530	-4 216
Telefon och porto	-2 899	-2 615
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 739	-660
Medlems- och föreningsavgifter	-6 525	-4 350
Bankkostnader	-3 630	-3 711
Övriga externa kostnader	-1 732	-18 272
Summa övriga externa kostnader	-272 576	-284 250

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-33 500	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-90 000	-63 420
Sociala kostnader	-27 485	-21 468
Summa personalkostnader	-194 985	-149 888

* Föregående år nyttjades vicevärd endast halva året.

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-341 942	-341 942
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-341 942	-341 942

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-524 856	-537 729
Övriga räntekostnader	-20	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-524 876	-537 729

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 145 877	3 145 877
Mark	305 000	305 000
Anslutningsavgifter	191 625	191 625
Standardförbättringar	20 902 133	20 902 133
	24 544 635	24 544 635
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 544 635	24 544 635
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 145 877	-3 145 877
Anslutningsavgifter	-191 625	-191 625
Standardförbättringar	-5 520 766	-5 178 824
	-8 858 268	-8 516 325
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-341 942	-341 942
	-341 942	-341 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 200 210	-8 858 268
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	10 095 000	10 095 000
	10 095 000	10 095 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 439 424	25 781 367
Varav		
Mark	10 400 000	10 400 000
Standardförbättringar	15 039 424	15 381 367
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 600 000	45 400 000
Lokaler	617 000	489 000
	44 217 000	45 889 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 617 000</i>	<i>35 489 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>10 400 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	130 500	130 500
Summa andra långfristiga fordringar	130 500	130 500

Not 11 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	5 287	0
Skattekonto	454	804 217
Andra kortfristiga fordringar	0	1 177
Övriga kortfristiga fordringar	18 009	0
Lån under betalning	0	87 495
Summa övriga fordringar	23 750	892 889

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 309	13 545
Förutbetalda försäkringspremier	23 874	21 316
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 228	52 917
Förutbetald kabel-tv-avgift (nytt avtal)	9 872	3 664
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 175	2 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 458	93 618

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	614 474	595 545
Transaktionskonto	2 354 313	1 526 843
Summa kassa och bank	2 968 786	2 122 388



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	16 594 290	16 974 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 000	-380 008
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 272 240	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 042 050	16 594 290

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2025-12-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2026-04-30	5 445 000,00	0,00	60 000,00	5 385 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-06-01	927 248,00	0,00	40 008,00	887 240,00
STADSHYPOTEK	4,48%	2026-09-01	3 657 322,00	0,00	160 000,00	3 497 322,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2027-01-30	3 944 728,00	0,00	120 000,00	3 824 728,00
Summa			16 974 298,00	0,00	380 008,00	16 594 290,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 14 694 250 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 000 000 kr, 5 385 000 kr och 887 240 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 15 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	141 090
Debiterad preliminärskatt	0	-129 327
Summa skatteskulder*	0	11 763

* Föreningen har en skattefordran per 2025-08-31

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 096	3 096
Skuld sociala avgifter och skatter	3 015	3 015
Summa övriga skulder	6 111	6 111

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 580	20 580
Upplupna räntekostnader	71 962	74 227
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	65 127	0
Upplupna elkostnader	9 449	7 621
Upplupna värmekostnader	51 272	49 207
Upplupna revisionsarvoden	28 750	27 000
Upplupna styrelsearvoden	65 500	65 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 141	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	48 292
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 139	327 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 919	620 180

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	18 631 000	19 481 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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 2025-12-18

Enköping datum enligt elektronisk signatur



Jerry Sundström



Mona-Lisa Drugge



Tim Wik



Roger Karlsson

Mikael Tjernström

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt bilaga



Azets Revision & Rådgivning AB
Karin Francois
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565472968

Dokument

RB BRF Enköpingshus 10 Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-12-19 15:36:08 CET (+0100) av Karolina
Östlin (KÖ)
Färdigställt 2025-12-29 14:21:13 CET (+0100)

Initierare

Karolina Östlin (KÖ)
Riksbyggen

Signerare

Jerry Sundström (JS)



A blue handwritten signature of Jerry Sundström, appearing as a stylized 'JS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jerry
Sundström"
Signerade 2025-12-20 06:45:13 CET (+0100)

Mona-Lisa Drugge (MD)



A blue handwritten signature of Mona-Lisa Drugge, appearing as 'Mona Lisa Drugge' in a cursive script.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA-LISA DRUGGE"
Signerade 2025-12-20 22:05:06 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565472968

Roger Karlsson (RK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER BÖRJE KARLSSON"
Signerade 2025-12-20 15:43:57 CET (+0100)

Tim wik (Tw)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TIM
MICHAEL LEONARD WIK"
Signerade 2025-12-19 18:29:31 CET (+0100)

Mikael Tjernström (MT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL TJERNSTRÖM"
Signerade 2025-12-22 15:19:58 CET (+0100)

Karin François (KF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin
Maria Francois"
Signerade 2025-12-29 14:21:13 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 Brf Enköpinghus 10, org.nr 717000-1718.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enköpinghus 10 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

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 Brf Enköpinghus 10 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Karin Francois
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karin Maria Francois

Undertecknare

Serienummer: 835b3fbae60405[...]8e6dfd72a2cb2

IP: 83.188.xxx.xxx

2025-12-29 13:22:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

RB BRF Enköpingshus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 10 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

