

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 3
Org nr: 717000-1676

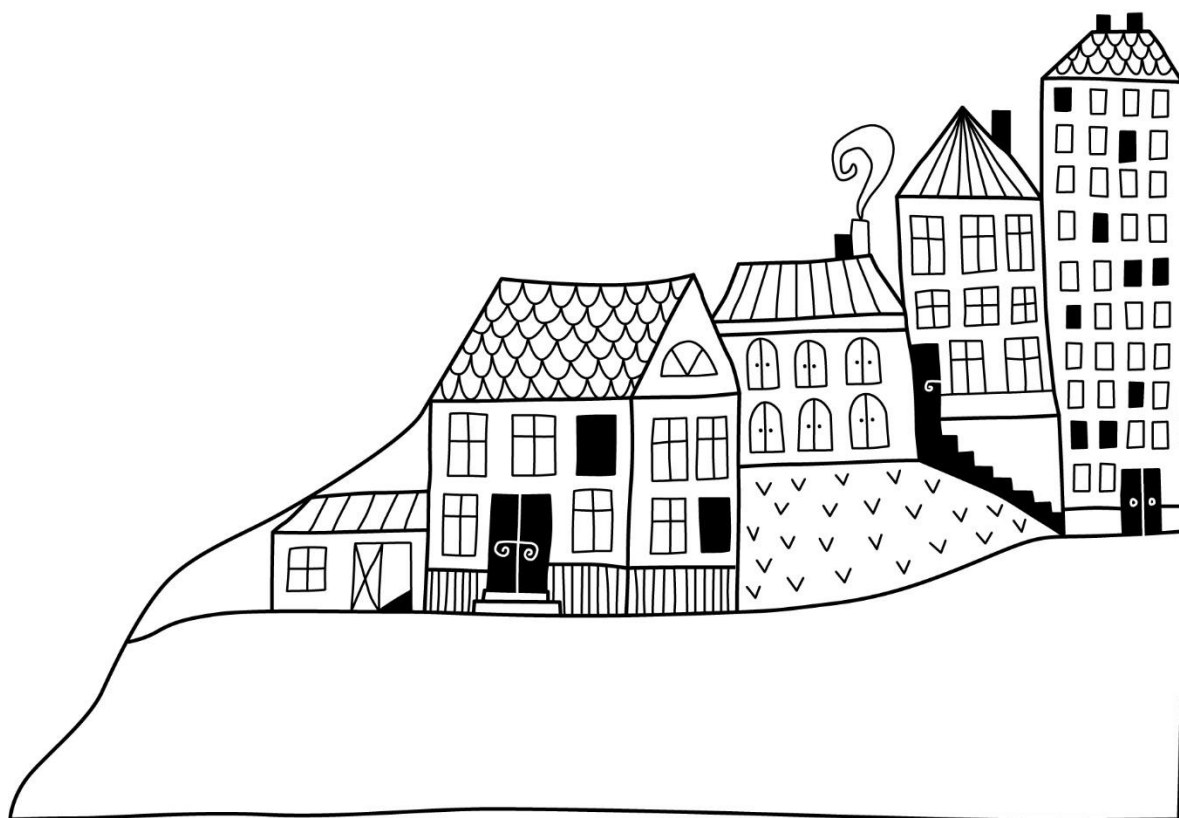
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-10. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2018-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-18.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten S:t Iljan 22:9 i Enköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Fjärhundragatan 21-27 i Enköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
1,5 rum och kök	12
2 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	18

Total tomtarea	2 578 m ²
Total bostadsarea	1 120 m ²
Total lokalarea	30 m ²

Årets taxeringsvärde	14 321 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 680 000 kr

Föreningen har taxerad lokalyta.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar. 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, Teknisk förvaltning, Fastighetsdrift
Ena Energi	Uppvärmning
Samhall AB	Trappstäd och utemiljö
Telenor AB	Kabel-TV
Vafab	Sophantering
Vattenfall	El

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 61 tkr och planerat underhåll för 221 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 uppdaterades senast september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 4 143 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållsplanen är aktuell.

Historiskt utförda underhåll

Beskrivning	År
Stamrenovering	1996
Stamrenovering värmestam samt nya radiatorer	2010
Balkongrenovering	2008
Tvättstugeutrustning	2009
Fönsterbyte	2013-2015
Installationer	2016
Markytor, dränering	2018
Byte ytterdörrar källare	2020
Ommålning sophus	2021
Montering dörrstängare vind och källare	2021
Byte dörr förråd	2021
Fönsterbyte portar och källare	2021
Byte tvättmaskin och torktumlare	2023
Byte armatur trapphus	2023
Relining avloppsstammar källare	2023
Tätning takhuvar	2023
Byte styrsystem i undercentral	2024
Skorstenstoppar	2024

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fasadtvätt	22 500
Ommålning i trapphusen	198 312



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linus Ölmeborg Tóth	Ordförande	2026
Göte Lindgren	Ledamot	2026
Josefin Eriksson	Sekreterare	2026
Andreas Lindblom	Ledamot	2027
Carina Svanström	Vice ordförande	2027
Ulrika Frank	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dage Ruthström	Suppleant	2026
David Pettersson	Suppleant	2027
Louise Gedda	Suppleant	2027
Peter Johansson	Suppleant	2027
Daniel Zagoreanu	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Josefine Olsson, av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Teresa Haake (sammankallande)	2026
Elsa Johansson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att fr.o.m. 2026-01-01 höja årsavgiften med 4%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 360	1 289	1 131	993	964
Resultat efter finansiella poster	81	160	-964	-175	-540
Soliditet %	-3	-5	-6	-95	-292
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	93	85	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 141	1 067	952	866	840
Energikostnad kr/kvm	327	307	261	248	249
Sparande kr/kvm	286	251	137	-98	-20
Skuldsättning kr/kvm	5 377	5 402	6 258	6 720	4 059
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 377	5 402	6 258	6 720	4 059
Räntekänslighet %	4,7	5,1	6,6	7,8	4,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För information om vad som ingår i årsavgifterna 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. Hushållsel ingår ej.

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 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	
	Medlems- insatser	Reservfond	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 500	20 000	4 342 950	718 812	-5 508 878	159 934
Disposition enl. årsstämmobeslut					159 934	-159 934
Reservering underhållsfond				408 000	-408 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-220 812	220 812	
Årets resultat						81 001
Vid årets slut	21 500	20 000	4 342 950	906 000	-5 536 132	81 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 348 944
Årets resultat	81 001
Årets fondreservering enligt stadgarna	-408 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	220 812
Summa	-5 455 131

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 455 131**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 359 948	1 289 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 084	9 662
Summa		1 376 032	1 298 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-805 951	-632 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 021	-163 217
Personalkostnader	Not 6	-78 996	-74 843
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-18 687	-37 486
Summa rörelsekostnader		-1 083 656	-908 129
Rörelseresultat		292 376	390 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-211 437	-230 905
Summa finansiella poster		-211 375	-230 775
Resultat efter finansiella poster		81 001	159 934
Årets resultat		81 001	159 934



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 993 400	5 012 087
Summa materiella anläggningstillgångar		4 993 400	5 012 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 993 900	5 012 587
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 12	5 211	5 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 391	51 167
Summa kortfristiga fordringar		58 602	56 376
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 300 818	981 709
Summa kassa och bank		1 300 818	981 709
Summa omsättningstillgångar		1 359 419	1 038 085
Summa tillgångar		6 353 319	6 050 672



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 500	21 500
Uppskrivningsfond		4 342 950	4 342 950
Reservfond		20 000	20 000
Fond för yttre underhåll		906 000	718 812
Summa bundet eget kapital		5 290 450	5 103 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 536 132	-5 508 878
Årets resultat		81 001	159 934
Summa fritt eget kapital		-5 455 131	-5 348 944
Summa eget kapital		-164 681	-245 682
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 332 414	2 631 364
Summa långfristiga skulder		4 332 414	2 631 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 690 200	3 419 050
Leverantörsskulder	Not 16	270 993	27 159
Skatteskulder		3 787	3 276
Övriga skulder	Not 17	39 684	32 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	180 922	183 011
Summa kortfristiga skulder		2 185 586	3 664 990
Summa eget kapital och skulder		6 353 319	6 050 672



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	292 376	390 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	18 687	37 486
	311 063	428 195
Erhållen ränta	62	130
Erlagd ränta	-217 983	-228 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 142	199 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 226	1 467
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	255 992	-28 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 908	172 291
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-27 800	-958 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 800	-958 050
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	319 108	-785 759
Likvida medel vid årets början	981 709	1 767 469
Likvida medel vid årets slut	1 300 818	981 709



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.

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått till K3-regelverket. Inga jämförelsetal har räknats om.

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.

Nyckeltal - upplysning

2025 är det första räkenskapsåret med regelverket K3, nyckeltalen har ej räknats om.

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
Byggnader (uppdelad i komponenter)	Linjär	15-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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*	1 278 144	1 194 576
Hyror, lokaler	59 421	54 000
Hyror, p-platser	43 200	43 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 417	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 600
Summa nettoomsättning	1 359 948	1 289 176

*I årsavgifterna ingår värme, vatten, förråd och Kabel-Tv grundutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	420
Övriga ersättningar	15 847	9 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Summa övriga rörelseintäkter	16 084	9 662

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-220 812	-84 188
Reparationer	-61 488	-49 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 386	-39 120
Försäkringspremier	-17 891	-15 974
Kabel- och digital-TV	-8 385	-7 531
Återbäring från Riksbyggen	400	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 062	-1 290
Serviceavtal	-3 750	-5 026
Obligatoriska besiktningar	-5 370	-9 500
Förbrukningsinventarier	-5 464	-7 901
Vatten	-100 508	-74 680
Fastighetsel	-39 069	-48 712
Uppvärmning	-226 634	-220 332
Sophantering och återvinning	-32 752	-36 288
Förvaltningsarvode drift	-35 780	-32 574
Summa driftskostnader	-805 951	-632 583



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-126 361	-127 029
Lokalkostnader	0	-1 276
Arvode, yrkesrevisorer	-22 400	-20 600
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-6 060	-5 006
Kreditupplysningar	-150	-1 034
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 057	-2 747
Representation	-420	0
Kontorsmateriel	-4 306	-695
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Bankkostnader	-2 409	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-180 021	-163 217

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-62 500	-60 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-15 496	-14 343
Summa personalkostnader	-78 996	-74 843

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-18 687	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-37 486
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-18 687	-37 486

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	113
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	17
Övriga ränteintäkter	62	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62	130



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-211 428	-230 905
Räntekostnader övriga	-9	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-211 437	-230 905

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	555 117	555 117
Mark	137 050	137 050
Tillkommande utgifter	3 844 651	3 844 651
Anslutningsavgifter	67 375	67 375
Markanläggning	109 803	109 803
Markinventarier	11 905	11 905
Uppskrivning mark	4 342 950	4 342 950

Omklassificeringar

Tillkommande utgifter – till byggnader	-3 844 651	0
Byggnader – från tillkommande utgifter	3 844 651	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**9 068 851 9 068 851****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-555 117	-555 117
Anslutningsavgifter	-67 375	-67 375
Tillkommande utgifter	-3 312 564	-3 275 078
Markanläggningar	-109 803	-109 803
Markinventarier	-11 905	-11 905
	-4 056 764	-4 019 278

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-37 486
Årets avskrivning byggnader	-18 687	0
	-18 687	-37 486

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 075 451 -4 056 764****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 993 400 5 012 087**

Taxeringsvärden

Bostäder	14 120 000	13 680 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	14 321 000	13 680 000
varav byggnader	10 401 000	9 200 000
varav mark	3 920 000	4 480 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	500	500
Summa andra långfristiga fordringar	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 211	5 149
Summa övriga fordringar	5 211	5 149

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 068	17 891
Förutbetalda driftkostnader	625	625
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 590	30 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 107	2 085
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 391	51 167

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 300 818	981 709
Summa kassa och bank	1 300 818	981 709



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 022 614	6 050 414
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 675 200	-3 406 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 000	-12 800
Långfristig skuld vid årets slut	4 332 414	2 631 364

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-03-30	1 248 000,00	0,00	12 800,00	1 235 200,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-06-30	2 966 250,00	0,00	15 000,00	2 951 250,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2027-12-01	471 164,00	0,00	0,00	471 164,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2027-12-01	925 000,00	0,00	0,00	925 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2026-01-02	440 000,00	0,00	0,00	440 000,00
Summa			6 050 414,00	0,00	27 800,00	6 022 614,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 235 200 kr och 440 000 kr som kortfristig skuld. Vi redovisar även amorteringar på långfristiga skulder som kortfristig del, därför redovisar vi ytterligare 15 000 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 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	72 681	27 159
Ej reskontraförda leverantörsskulder	198 312	0
Summa leverantörsskulder	270 993	27 159

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	5 136	0
Skuld sociala avgifter och skatter	34 548	32 494
Summa övriga skulder	39 684	32 494



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	30 121	36 667
Upplupna driftskostnader	3 211	4 953
Upplupna elkostnader	3 621	3 357
Upplupna värmekostnader	23 897	26 134
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 573	99 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 922	183 011

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 541 500	7 541 500

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 2026-03-04

Enköping, datum enligt elektronisk signatur

Linus Ölmeborg Tóth

Josefin Eriksson

Carina Svanström

Ulrika Frank

Göte Lindgren

Andreas Lindblom

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB





Verification

Document ID 09222115557574156319

Document

Enköpingshus 3 - ÅR 2025 - slutversion

Main document

22 pages

Initiated on 2026-03-30 15:22:07 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)

Finalised on 2026-04-09 09:12:22 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)

Riksbyggen

Signatories

Linus Ölmeborg (LÖ)



The name returned by Swedish BankID was "LINUS ÖLMEBORG TÓTH"

Signed 2026-04-07 11:27:27 CEST (+0200)

Carina Svanström (CS)



The name returned by Swedish BankID was "CARINA SVANSTRÖM"

Signed 2026-03-30 16:50:40 CEST (+0200)

Josefin Eriksson (JE)



The name returned by Swedish BankID was "JOSEFIN ERIKSSON"

Signed 2026-03-30 17:52:25 CEST (+0200)

Ulrika Frank (UF)



The name returned by Swedish BankID was "Clara Ulrika Elizabeth Frank"

Signed 2026-03-30 15:25:03 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574156319

Göte Lindgren (GL)



The name returned by Swedish BankID was "GÖTE KARL-OLOV LINDGREN"

Signed 2026-03-30 18:05:32 CEST (+0200)

Andreas Lindblom (AL)



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS LINDBLOM"

Signed 2026-03-30 15:24:22 CEST (+0200)

Josefine Olsson (JO)



The name returned by Swedish BankID was "Maria Josefine Olsson"

Signed 2026-04-09 09:12:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 3, org.nr 717000-1676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Enköpingshus Nr 3 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 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 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 3 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.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar § 68 ska två revisorer årligen utses vid ordinarie föreningsstämma. Endast en revisor utsågs vid föreningsstämman 2025-05-12.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 09:13

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 09.04.2026 09:09

DOCUMENT ID:

Skd5e043bx

ENVELOPE ID:

BkD5xA43be-Skd5e043bx

DOCUMENT NAME:

Brf Enköpingshus nr 3 - Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

e7043bd9ee5db7146216ccc19dd4c0e1d759087f25053b
09dcae656f85a415279df56cb956650a221eb09d22691a
7f5f69fa2426e7c5b2e7252fd8f932310703

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	09.04.2026 09:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.04.2026 09:13	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



PAdES
sealed