

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

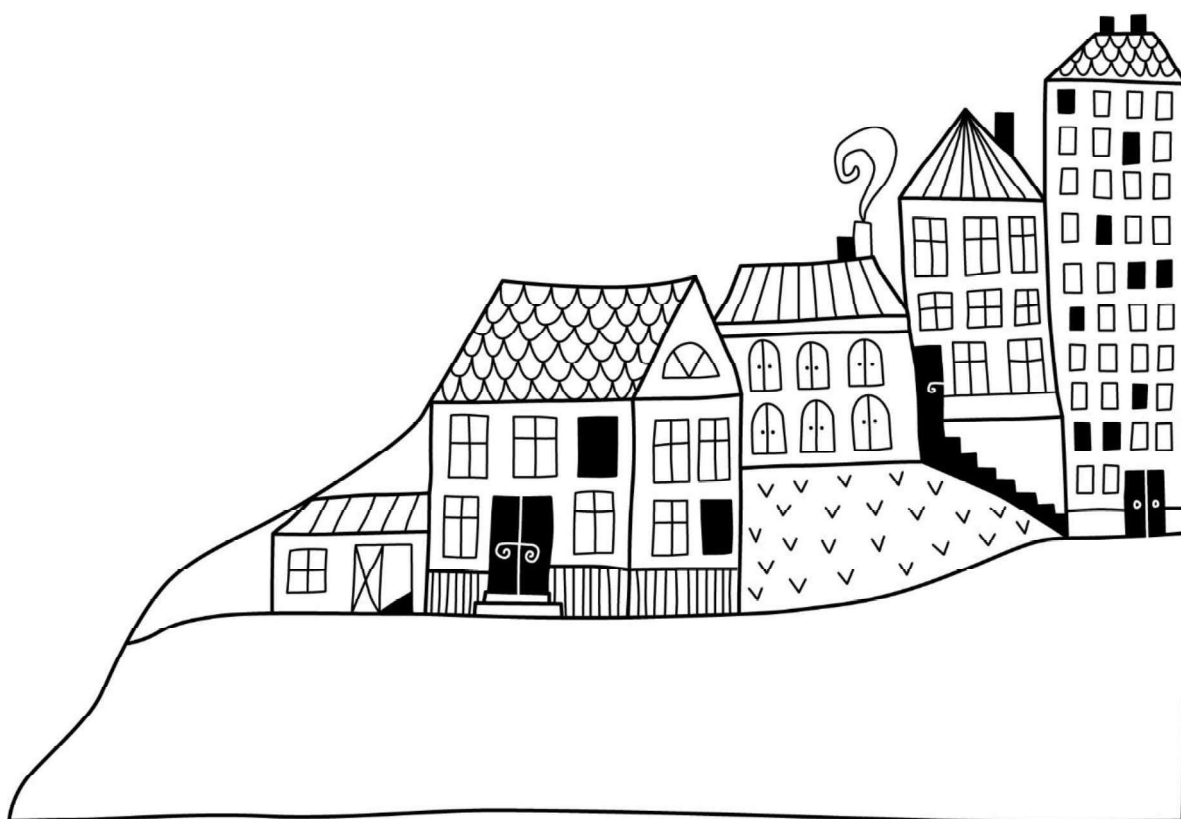
RB BRF Enköpingshus nr 11
Org nr: 717000-1643





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus nr 11 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 1963-06-06. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-29.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten och marken Galgvreten 36:1 i Enköpings kommun. På fastigheterna finns sex byggnader med 146 lägenheter samt 33 lokaler/förråd uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Västerleden 108-150 i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	36
3 rum och kök	60
4 rum och kök	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	33
Antal garage	36
Antal p-platser	128

Total tomtarea 23 445 m²

Total bostadsarea 11 566 m²

Total lokalarea 4 68 m²

Årets taxeringsvärde 115 147 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 115 369 000 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, fastighetsskötsel, utemiljö
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Klaras Städ AB	Trappstäd
E:on Försäljning AB	El
Ena Energi AB	Uppvärmning
Finlarm AB	Addsecure larmöverföring

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 352 tkr och planerat underhåll för 212 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2025. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 110 835 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 694 tkr. Reserveringen (avsättningen) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 208 tkr (253 kr/år/ m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2007
Fönsterrenovering	2008
Säkerhetsdörrar	2009
Stambyte	2013-2015
Takrenovering	2015
Gemensamma utrymmen, byta av tvättmaskin samt måleriarbeten	2017
Installationer, spolningsarbeten	2017
Markytor, vägbommar	2017
Montering fallskydd brunnar	2020
Målning av 6 huskroppar	2020
Renovering lekplatser	2020
Stamrensning	2021
Renovering undercentral och värmeväxlare	2021

Beskrivning	År
Tillbyggnad entrétag och ny takfläkt	2021
Justering inför asfaltering	2021
Plantering	2021
Byte tvättmaskin	2022
Byte takfläkt	2022
Byte säkerhetsdörrar	2022
Installation nya värmefläcktar garage	2022
Renovering tvättstuga Västerleden 118 och 140	2023
Belysning mot fotbollsplan och grillplats	2023
Ventilationsrengöring	2023
Rensning hängrännor	2023
Planteringar	2023
Gemensamma utrymmen, tvättstugan	2024
Byte vvc pump, ventiler, låsbyte och stamspolning	2024
Markytor, byte stolpbelysning	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Trädgård	211 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Murat Krasniqi	Ordförande	2027
Johanna Lord Torvfelt	Sekreterare	2026
Annika Groth	Vice ordförande	2026
Ann-Charlotte Lindgren	Ledamot	2027
Martin Axelsson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Andersson	Suppleant	2027
Kenneth Zetterlind	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 utsedd	revisorssuppleant	2026
revisorssuppleant	Förtroendevald revisor	2026
Stefan Andersson		

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Enes Nuker	2026
Stefan Andersson (sammankallande)	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft återkommande vattenskador i VVS systemet. Den utredning som genomförts har inte visat på något entreprenörsfel kopplat till det tidigare genomförda stambytet. De kostnader som uppstått för åtgärder och externa konsulter belastar därför föreningen.

Styrelsens bedömning är att befintliga kopplingar i VVS systemet har tagit skada till följd av erosion som kan kopplas till vattenkvaliteten i Enköping samt den vattenavhärtningsanläggning som installerades år 2017. Styrelsen konstaterar att vattenavhärtningsanläggningen i undercentralen inte har fungerat som avsett och att detta har bidragit till de skador som uppstått.

Styrelsen planerar nu för nödvändiga åtgärder i avhärtningsanläggningen, undercentralen och berörda delar av VVS systemet för att förhindra ytterligare vattenskador. Dessa åtgärder bedöms medföra oförutsedda kostnader för föreningen, vilket styrelsen beaktar i den fortsatta ekonomiska planeringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-06-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 702	9 344	8 506	8 354	8 195
Resultat efter finansiella poster	6	495	-92	869	-717
Soliditet %	31	31	30	29	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	96	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	803	730	668	655	642
Energikostnad kr/kvm	307	278	230	216	217
Sparande kr/kvm	145	174	161	205	188
Skuldsättning kr/kvm	2 854	2 783	2 859	2 921	2 997
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 969	2 879	2 958	3 022	3 101
Räntekänslighet %	3,7	3,9	4,4	4,6	4,8

Nytt beslut för Taxering 2025 och ändring av ytorna gör att det inte går att jämföra nyckeltalen mellan åren.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information 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 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 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	1 094 392	14 596 194	552 497	495 206
Disposition enl. årsstämmobeslut			495 206	−495 206
Reservering underhållsfond		3 208 000	−3 208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−211 750	211 750	
Årets resultat				5 940
Vid årets slut	1 094 392	17 592 444	−1 948 547	5 940

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 047 703
Årets resultat	5 940
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 750
Summa	−1 942 607

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 942 607**

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	9 701 793	9 344 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 294	79 375
Summa rörelseintäkter		9 763 087	9 423 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 648 565	-5 269 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 274 271	-965 120
Personalkostnader	Not 6	-119 284	-255 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 525 728	-1 456 289
Summa rörelsekostnader		-8 567 848	-7 946 642
Rörelseresultat		1 195 239	1 476 979
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 527	62 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 222 826	-1 044 440
Summa finansiella poster		-1 189 299	-981 773
Resultat efter finansiella poster		5 940	495 206
Årets resultat		5 940	495 206



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 268 647	47 784 988
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	26 593	35 979
Summa materiella anläggningstillgångar		46 295 240	47 820 967
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		46 307 240	47 832 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 262	8 081
Övriga fordringar	Not 13	80 376	79 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	273 609	447 827
Summa kortfristiga fordringar		360 247	534 917
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 881 892	6 163 470
Summa kassa och bank		6 881 892	6 163 470
Summa omsättningstillgångar		7 242 139	6 698 386
Summa tillgångar		53 549 379	54 531 354



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 094 392	1 094 392
Fond för yttre underhåll		17 592 444	14 596 194
Summa bundet eget kapital		18 686 836	15 690 586
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 948 547	552 497
Årets resultat		5 940	495 206
Summa fritt eget kapital		-1 942 607	1 047 703
Summa eget kapital		16 744 229	16 738 289
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 687 500	24 782 208
Summa långfristiga skulder		26 687 500	24 782 208
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 657 208	10 534 180
Leverantörsskulder		525 383	444 503
Skatteskulder	Not 17	-15 907	-21 411
Övriga skulder	Not 18	715 366	480 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 235 600	1 572 592
Summa kortfristiga skulder		10 117 649	13 010 857
Summa eget kapital och skulder		53 549 379	54 531 354



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 195 239	1 476 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 525 728	1 456 289
	2 720 967	2 933 268
Erhållen ränta	1 662	62 667
Erlagd ränta	-1 229 579	-1 051 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 493 049	1 944 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	206 535	-60 848
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-9 482	75 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 690 102	1 959 681
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 388 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 388 770
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-971 680	-971 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-971 680	-971 680
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	718 422	-400 769
Likvida medel vid årets början	6 163 470	6 564 239
Likvida medel vid årets slut	6 881 892	6 163 470



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 aviserar 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	120
Standardförbättringar ombyggnader	Linjär	15-50

Mark 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	9 318 010	8 985 322
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 481	-31 481
Hyror, lokaler	27 452	27 451
Hyror, garage	147 312	145 512
Hyror, p-platser	214 034	207 848
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 072	-5 542
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 728	-1 705
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 464	-9 915
Övriga lokalintäkter	9 100	5 200
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	27 517	21 443
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-7
Summa nettoomsättning	9 701 793	9 344 246

I årsavgifter 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 (Ersättning från polisen.)	61 294	1 020
Försäkringsersättningar	0	78 355
Summa övriga rörelseintäkter	61 294	79 375

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-211 750	-261 747
Reparationer	-351 669	-219 144
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 174	-257 670
Försäkringspremier	-159 611	-142 760
Kabel- och digital-TV*	-269 545	-103 485
Återbäring från Riksbyggen	3 500	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 842	-1 525
Serviceavtal	0	-8 191
Obligatoriska besiktningar (OVK, lekplats)	-82 125	-13 995
Bevakningskostnader	-11 760	-11 773
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-13 114
Snö- och halkbekämpning	-68 026	-95 309
Drift och förbrukning, övrigt	-5 370	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial **	-37 117	-16 083
Fordons- och maskinkostnader	-746	-422
Vatten	-912 278	-718 497
Fastighetsel	-473 077	-477 749
Uppvärmning	-2 306 902	-2 329 377
Sophantering och återvinning	-269 761	-236 365
Förvaltningsarvode drift	-227 312	-363 574
Summa driftskostnader	-5 648 565	-5 269 780

*Nytt avtal **Bland annat inköp avhärddningssalt

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-868 975	-835 668
IT-kostnader	-11 329	-9 611
Arvode, yrkesrevisorer	-32 037	-26 676
Övriga förvaltningskostnader*	-299 983	-24 719
Kreditupplysningar	-3 165	-2 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 860	-22 348
Representation	-3 889	-1 289
Kontorsmateriel	-6 695	-21 127
Telefon och porto	-1 708	-241
Medlems- och föreningsavgifter	-10 950	-10 950
Bankkostnader	-6 285	-5 368
Advokat och rättegångskostnader	0	-4 500
Övriga externa kostnader	-1 396	0
Summa övriga externa kostnader	-1 274 271	-965 120

*Ekonomisk konklusion ang åtgärder efter stambyte

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-65 000	-48 300
Sammanträdesarvoden	-36 689	-59 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 040	-94 996
Sociala kostnader	-6 555	-52 757
Summa personalkostnader	-119 284	-255 453

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-92 585	-23 146
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 423 757	-1 423 757
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 386	-9 386
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 525 728	-1 456 289

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 865	60 364
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	295	101
Övriga ränteintäkter	1 367	2 202
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 527	62 667



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 220 750	-1 044 440
Övriga räntekostnader	-2 076	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 222 826	-1 044 440

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 004 046	9 615 276
Mark	918 600	918 600
Standardförb. ombyggnader	64 373 208	64 373 208
Anslutningsavgifter	455 500	455 500
	76 751 354	75 362 584
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 388 770
	0	1 388 770
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 751 354	76 751 353

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 638 422	-9 615 276
Anslutningsavgifter	-455 500	-455 500
Standardförb ombyggnader	-18 872 443	-17 448 686
	-28 966 365	-27 519 462
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-92 585	-23 146
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning standardförb ombyggnader	-1 423 757	-1 423 757
	-1 516 342	-1 446 903
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 482 707	-28 966 365

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	46 268 647	47 784 988
Byggnader	1 273 039	1 365 624
Mark	918 600	918 600
Standardförb ombyggnader	44 077 078	45 500 765

Taxeringsvärden

Bostäder	114 000 000	113 400 000
Lokaler	1 147 000	1 969 000
Totalt taxeringsvärde	115 147 000	115 369 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 493 000</i>	<i>90 315 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 654 000</i>	<i>25 054 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	46 929	46 929
	46 929	46 929
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 929	46 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-10 950	-1 564
	-10 950	-1 564
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 386	-9 386
	-9 386	-9 386
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 336	-10 950
	-20 336	-10 950
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 593	35 979
Varav		
Inventarier och verktyg	26 593	35 979

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80 376	79 009
Summa övriga fordringar	80 376	79 009

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 865	0
Förutbetalda försäkringspremier	170 106	159 611
Förutbetalda driftkostnader	0	3 649
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	217 131
Förutbetald renhållning	363	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 322	67 436
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	738	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 216	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 609	447 827

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 965 621	1 964 726
Transaktionskonto	4 916 271	4 198 744
Summa kassa och bank	6 881 892	6 163 470

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 344 708	35 316 388
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-971 680
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 657 208	-9 562 500
Långfristig skuld vid årets slut	26 687 500	24 782 208

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,17%	2026-09-30	8 628 888,00	0,00	971 680,00	7 657 208,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2027-03-30	9 562 500,00	0,00	0,00	9 562 500,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2028-03-30	7 562 500,00	0,00	0,00	7 562 500,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2029-03-30	9 562 500,00	0,00	0,00	9 562 500,00
Summa			35 316 388,00	0,00	971 680,00	34 344 708,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SHB lån om 7 657 208 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 29 486 308 kr

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	263 174	257 670
Debiterad preliminärskatt	-279 081	-279 081
Summa skatteskulder	-15 907	-21 411

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	234 524	0
Medlemmarnas reparationsfonder	480 842	473 503
Skuld sociala avgifter och skatter	0	7 491
Summa övriga skulder	715 366	480 993

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 040	18 081
Upplupna räntekostnader	53 218	59 971
Upplupna driftskostnader	0	114 076
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 875	18 657
Upplupna elkostnader	43 163	107 249
Upplupna vattenavgifter	0	59 862
Upplupna värmekostnader	255 130	499 727
Upplupna kostnader för renhållning	0	17 948
Upplupna revisionsarvoden	27 700	23 338
Upplupna styrelsearvoden	57 141	57 547
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 116	23 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	773 061	572 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 235 600	1 572 592

Not 20 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	58 362 800	58 362 800

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-14

Enköping, datum enligt elektronisk signatur.

Murat Krasniqi

Johanna Lord Torvfelt

Annika Groth

Ann-Charlotte Lindgren

Martin Axelsson

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

Josefine Olsson
Utsedd revisorssuppleant
Borev Revision AB

Stefan Andersson
Förtroendevald revisor



RB BRF Enköpingshus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 11 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575529827

Dokument

Årsredovisning - 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-16 07:41:19 CEST (+0200) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2026-04-16 19:51:07 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen

Signerare

Murat Krasniqi (MK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MURAT KRASNIQI"
Signerade 2026-04-16 09:11:48 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Lindgren (AL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHARLOTTE INGEBORG LINDGREN"
Signerade 2026-04-16 07:50:45 CEST (+0200)

Josefine Olsson (JO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Josefine Olsson"
Signerade 2026-04-16 19:51:07 CEST (+0200)

Stefan Andersson (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN ANDERSSON"
Signerade 2026-04-16 15:09:05 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575529827

Annika Groth (AG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barbro Annika Groth"
Signerade 2026-04-16 12:12:30 CEST (+0200)

Johanna Lord Torvfelt (JLT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA LORD TORVFELT"
Signerade 2026-04-16 15:00:49 CEST (+0200)

Martin Axelsson (MA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN AXELSSON"
Signerade 2026-04-16 07:47:43 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 11, org.nr 717000-1643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 11 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 11 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 19:52

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 16.04.2026 19:41

DOCUMENT ID:

rJpwkiC3-x

ENVELOPE ID:

S13D1jC3bg-rJpwkiC3-x

DOCUMENT NAME:

RB Brf Enköpingshus nr 11 - Revisionsberättelse 2025.p
df

2 pages

SHA-512:

f3ba89023eb61a88c905a79b72d02df41ef100558c4cb3
a1322d9fda597dc9ef76577620c028e71f3bbcc70628ad
a0f379a951f22073bff600d50c9daa0f11ea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	16.04.2026 19:52	eID	Swedish BankID
josefine.olsson@borev.se	Authenticated	16.04.2026 19:51	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