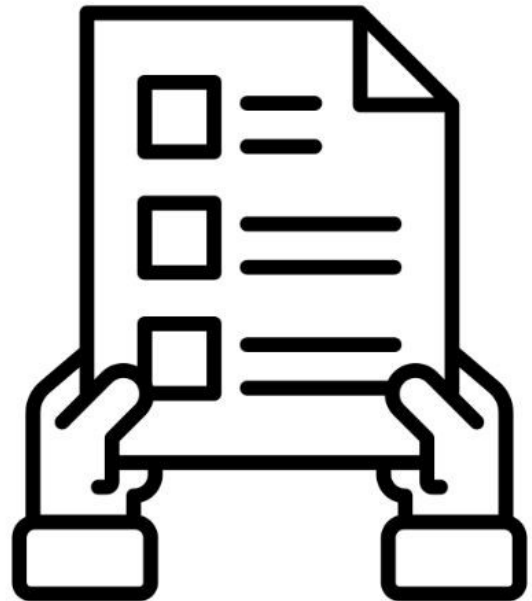


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Enebacken
716000-0175



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Enebacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Fastighetsbeteckning: VALLENTUNA-RICKEBY 1:194

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK . Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten 1959.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 23 bostadsrätter. Den totala boytan är c:a 1 244 m².

Föreningen disponerar 2 öppna parkeringsplatser och har 7 stycken garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (s.k. äkta bostadsrättsförening)

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Storholmens Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning fr.o.m. 1 januari 2019.

Föreningens ekonomi

Föreningen har fastighetslån i Stadshypotek

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift för TV-och bredband med 350 kr/mån from 2026-04-01.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Stefan Andersson (styrelseordförande)

Lars Svensson (styrelseledamot)

Kevin Pettersson (styrelseledamot)

Yvonne Lundkvist (styrelseledamot)

Tina Nordström (suppleant)

Annika Eriksson (suppleant)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöter, var för sig.

Styrelsen har under året hållit 5 stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Mattias Segerros, Segerros Revisionsbyrå AB.

Yttre underhållsfond:

Föreningen har en yttre underhållsfond, per 2025-12-31 finns ett avsatt belopp om 849 933 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till 2073.

Upplýsningar om förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	940	941	928	909	893
Resultat efter finansiella poster	-164	-170	-175	-1 503	-13
Soliditet (%)	-75,0	-61,0	-50,0	39,8	12,7
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)*	729	729	720	695	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)*	2 709	2 709	2 709	2 709	0
Sparande/kvm totalyta (kr)*	-14	-19	-23	31	0
Räntekänslighet (%)*	4	4	4	4	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)*	327	305	274	274	0
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)*	2 604	2 604	2 604	2 604	0
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter*	97	96	96	95	0

Boyta 1 244 kvm, lokalyta 50 kvm, totalyta 1 294 kvm enligt taxeringsbeslut 2025.

Nyckeltal med * avser nya lagstadgade tal som endast räknats ut från och med 2022.

Kostnad för medlemmars egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 400	791 847	-2 080 051	-170 154	-1 346 958
Avsättning till fond för yttre underhåll		58 086	-58 086		0
Disposition av föregående års resultat:			-170 154	170 154	0
Årets resultat				-164 498	-164 498
Belopp vid årets utgång	111 400	849 933	-2 308 291	-164 498	-1 511 456

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 308 293
Årets resultat	-164 498
	-2 472 791

Behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	58 086
I ny räkning överföres	-2 530 877
	-2 472 791

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	939 501	940 581
Summa rörelseintäkter		939 501	940 581
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-719 957	-688 740
Övriga externa kostnader		-29 929	-27 641
Personalkostnader	3, 4	-85 056	-83 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 881	-145 881
Summa rörelsekostnader		-980 823	-946 172
Rörelseresultat		-41 322	-5 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 246	-164 664
Summa finansiella poster		-123 176	-164 563
Resultat efter finansiella poster		-164 498	-170 154
Resultat före skatt		-164 498	-170 154
Årets resultat		-164 498	-170 154

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	85 280	104 546
Förbättringsutgifter på fastigheten	6	1 311 526	1 438 141
Summa materiella anläggningstillgångar		1 396 806	1 542 687
Summa anläggningstillgångar		1 396 806	1 542 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 036	0
Övriga fordringar		1 531	1 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 266	32 768
Summa kortfristiga fordringar		37 833	34 303
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		582 742	615 387
Summa kassa och bank		582 742	615 387
Summa omsättningstillgångar		620 575	649 690
SUMMA TILLGÅNGAR		2 017 381	2 192 377

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

111 400

111 400

Fond för yttre underhåll

849 933

791 847

Summa bundet eget kapital

961 333

903 247

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 308 293

-2 080 052

Årets resultat

-164 498

-170 154

Summa fritt eget kapital

-2 472 791

-2 250 206

Summa eget kapital

-1 511 458

-1 346 959

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

3 370 000

3 370 000

Leverantörsskulder

32 402

35 755

Skatteskulder

4 383

3 675

Övriga skulder

1 510

1 471

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

120 544

128 435

Summa kortfristiga skulder

3 528 839

3 539 336

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 017 381

2 192 377

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	9		
Resultat efter finansiella poster		-164 498	-170 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		145 881	145 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-18 617	-24 273
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 036	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-498	-239
Förändring av leverantörsskulder		-3 354	-1 327
Förändring av kortfristiga skulder		-7 141	12 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-32 646	-13 185
Årets kassaflöde		-32 646	-13 185
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		615 387	628 572
Likvida medel vid årets slut		582 741	615 387

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Förbättringsutgifter på fastigheten	25-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	906 804	906 804
Hyrer p-plats/garage	30 600	30 930
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 292	2 866
Påminnelseavgift	-195	-19
	939 501	940 581

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredband.

Not 3 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	34 635	32 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	10 882	10 054
Löner till anställda	28 985	30 120
Lagstadgade sociala avgifter	9 098	9 456
Övriga personalkostnader	1 456	2 280
	85 056	83 910

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	963 300	963 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	963 300	963 300
Ingående avskrivningar	-858 754	-839 488
Årets avskrivningar	-19 266	-19 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-878 020	-858 754
Utgående redovisat värde	85 280	104 546
Taxeringsvärden byggnader	13 702 000	12 914 000
Taxeringsvärden mark	5 078 000	6 448 000
	18 780 000	19 362 000

Not 6 Förbättringsutgifter på fastigheten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 443 057	4 443 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 443 057	4 443 057
Ingående avskrivningar	-3 004 916	-2 878 301
Årets avskrivningar	-126 615	-126 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 131 531	-3 004 916
Utgående redovisat värde	1 311 526	1 438 141

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,45	2026-02-05	3 370 000	3 370 000
			3 370 000	3 370 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 427 400	3 427 400
	3 427 400	3 427 400

Not 9 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	70	101
Erlagd ränta	128 025	169 812
	128 095	169 913

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Vallentuna 2026-

Stefan Andersson
Ordförande

Yvonne Lundqvist

Kevin Pettersson

Lars Svensson

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

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor
Segerros Revisionsbyrå

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."

Lars Åke Axel Svensson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7aa83353edd4fd[...]1aa4edd76047d

IP: 90.227.xxx.xxx

2026-02-24 09:08:45 UTC



Stefan Nils Andersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 90956bdfee700[...]830cd1c59a924

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-02-25 08:45:12 UTC



KEVIN PETTERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 915312f840fec[...]8a4abb86f1446

IP: 83.241.xxx.xxx

2026-02-25 13:39:00 UTC



Yvonne Elisabeth Lundqvist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: fcecd25393831d[...]3393b03881879

IP: 217.209.xxx.xxx

2026-02-26 21:21:32 UTC



Erik Vilhelm Mattias Segerros

Extern Revisor

Serienummer: 9c2efc5ae27f50[...]9aa6f43fa5703

IP: 212.85.xxx.xxx

2026-03-02 11:04:27 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 validerings verktyg för digitala signaturer.