

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Enköpingshus 8
Org nr: 717000-1742





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 8
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 409 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 681 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Galgvreten 9:1 i Enköpings Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Bergsgatan i Enköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	42
3 rum och kök	27

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Antal p-platser	44

Total tomtarea	9 057 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 832 m ²
Total bostadsarea	4 832 m ²
Lokaler hyresrätt	282 m ²
Total lokalarea	282 m ²
Årets taxeringsvärde	47 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 917 000 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.

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 146 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades 2022 och visar ett underhållsbehov på 721 tkr per år de kommande tio åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 943 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	74 148
Markytor	15 681

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Bårgård	Ordförande	2024
Maria Axelsson	Sekreterare	2024
Inger Svensson	Vice ordförande	2023
Ninor Holmkvist	Ledamot	2023
Jyri Iharanta	Ledamot	2023
Jörgen Heed	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Fröjdfeldt	Suppleant	2023
Ove Englund	Suppleant	2023
Sanna Lindqvist	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2022
Henrik Bjärslinde	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars Persson	2022	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anna-Lisa Johansson	2022	
Ingrid Andersson	2022	

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi gjort en besiktning av skyddsrummen, de brister som identifierats skall åtgärdas. Vi har även gjort en takbesiktning och omedelbara brister åtgärdas under hösten och total takomläggning planeras till 2027.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 och avgående till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 824 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 109	4 029	3 929	3 773	3 599
Resultat efter finansiella poster	272	372	-38 953	610	481
Balansomslutning	8 690	9 079	9 222	42 521	21 170
Soliditet %	-362	-349	-348	16	30
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	26	87	91	74	95
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	100	87	0	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	493	458	8 122	435	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	476	450	417	427	425
Underhållsfond, kr/m ²	343	176	0	1 281	1 220

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 198	899 335	-33 085 818	371 591
Disposition enl. årsstämmobeslut			371 591	-371 591
Reservering underhållsfond		943 000	-943 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-89 830	89 830	
Årets resultat				271 739
Vid årets slut	122 198	1 752 506	-33 567 397	271 739

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-32 714 227
Årets resultat	271 739
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-943 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	89 830
Summa	-33 295 658

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 33 295 658**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 108 582	4 029 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 477	38 437
Summa rörelseintäkter		4 169 059	4 067 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 522 977	-2 343 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 777	-258 799
Personalkostnader	Not 6	-225 120	-230 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-409 423	-409 423
Summa rörelsekostnader		-3 444 297	-3 242 121
Rörelseresultat		724 762	825 560
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		240	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 554	673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-454 817	-454 882
Summa finansiella poster		-453 023	-453 969
Resultat efter finansiella poster		271 739	371 591
Årets resultat		271 739	371 591



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 531 056	7 940 478
Summa materiella anläggningstillgångar		7 531 056	7 940 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		7 533 556	7 942 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 555	4 388
Övriga fordringar		79 859	79 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 300	59 503
Summa kortfristiga fordringar		140 714	143 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 016 099	992 140
Summa kassa och bank		1 016 099	992 140
Summa omsättningstillgångar		1 156 813	1 135 890
Summa tillgångar		8 690 368	9 078 868



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 198	122 198
Fond för yttre underhåll		1 752 506	899 335
Summa bundet eget kapital		1 874 704	1 021 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 567 397	-33 085 818
Årets resultat		271 739	371 591
Summa fritt eget kapital		-33 295 658	-32 714 227
Summa eget kapital		-31 420 955	-31 692 694
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	35 660 442	39 465 933
Summa långfristiga skulder		35 660 442	39 465 933
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 825 595	664 564
Leverantörsskulder		51 644	101 300
Skatteskulder		45 781	3 961
Övriga skulder		78 897	82 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	448 964	453 765
Summa kortfristiga skulder		4 450 881	1 305 629
Summa eget kapital och skulder		8 690 368	9 078 868



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
Standardförbättringar	Linjär	40
Byggnader	Linjär	Avskriven
Bredband	Linjär	Avskriven
Inventarier och verktyg	Linjär	Avskriven
Standardförbättringar Utvägen	Linjär	Avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 982 432	3 904 444
Hyrer, garage	51 000	51 000
Hyrer, p-platser	75 600	73 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	0
Summa nettoomsättning	4 108 582	4 029 244

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga ersättningar	36 880	31 295
Fakturerade kostnader	0	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-4
Övriga rörelseintäkter	23 606	4 626
Summa övriga rörelseintäkter	60 477	38 437



Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-89 830	-43 665
Reparationer	-146 124	-149 287
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 190	-105 370
Försäkringspremier	-90 033	-84 150
Kabel- och digital-TV	-127 223	-127 113
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 231	-4 600
Obligatoriska besiktningar	-20 625	-71 650
Snö- och halkbekämpning	-84 732	-74 564
Förbrukningsinventarier	-1 772	-3 352
Vatten	-335 200	-314 317
Fastighetsel	-171 334	-119 456
Uppvärmning	-618 781	-606 093
Sophantering och återvinning	-168 729	-160 944
Förvaltningsarvode drift	-503 573	-481 770
Summa driftskostnader	-2 522 977	-2 343 630

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-160 231	-157 227
Lokalkostnader	-750	0
IT-kostnader	-7 463	-5 588
Arvode, yrkesrevisor	-21 400	-20 875
Övriga förvaltningskostnader	-31 206	-26 451
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 563	-37 724
Representation	-3 917	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 200	-7 650
Bankkostnader	-2 780	-2 292
Övriga externa kostnader	-14 208	-992
Summa övriga externa kostnader	-286 777	-258 799

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-119 084	-122 832
Sammanträdesarvoden	-46 200	-46 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-51 836	-52 338
Summa personalkostnader	-225 120	-230 270



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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-409 423	-409 423
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-409 423	-409 423

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-454 462	-454 882
Övriga räntekostnader	-355	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-454 817	-454 882

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 638 243	2 638 243
Mark	322 800	322 800
Standardförbättring byggnad, Utvägen	16 474 885	16 474 885
Anslutningsavgifter	270 375	270 375
Underhållslånepost	1 209 000	1 209 000
	20 915 303	20 915 303
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 915 303	20 915 303

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 638 243	-2 638 243
Anslutningsavgifter	-270 375	-270 375
Standardförbättring byggnad, Utvägen	-8 857 207	-8 447 784
Underhållslånepost	-1 209 000	-1 209 000
	-12 974 825	-12 565 402

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-409 423	-409 423
	-409 423	-409 423

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 384 247 -12 974 825

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 531 056 7 940 478

Varav

Mark	322 800	322 800
Standardförbättringar	7 208 255	7 617 678



Taxeringsvärden

Bostäder	47 200 000	33 400 000
Lokaler	559 000	517 000

Totalt taxeringsvärde

	47 759 000	33 917 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 188 000</i>	<i>25 163 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 571 000</i>	<i>8 754 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	812	0
Förutbetalda försäkringspremier	30 026	29 981
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 461	13 137
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 625	10 460
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 375	3 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 300	59 503

Not 11 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	1 317	522
Transaktionskonto	1 014 782	991 618
Summa kassa och bank	1 016 099	992 140

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	39 486 037	40 130 497
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-664 579	-664 564
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 161 016	0
Långfristig skuld vid årets slut	35 660 442	39 465 933

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,50%	2023-01-10	3 415 543,00	0,00	122 230,00	3 293 313,00
SBAB	0,94%	2024-05-10	4 414 954,00	0,00	122 230,00	4 292 724,00
NORDEA	1,02%	2025-01-22	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,92%	2026-01-21	9 800 000,00	0,00	400 000,00	9 400 000,00
NORDEA	1,65%	2030-02-13	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
Summa			40 130 497,00	0,00	644 460,00	39 486 037,00

*Senast kända räntesats



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 3 293 313 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	31 399	31 897
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 073	13 436
Upplupna elkostnader	18 880	10 622
Upplupna värmekostnader	32 502	35 417
Upplupna kostnader för renhållning	10 165	9 618
Upplupna revisionsarvoden	20 900	20 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 045	332 276
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448 964	453 765

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	41 994 000	41 994 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Inger Svensson

Annika Bårgård

Maria Axelsson

Ninor Holmkvist

Jyri Iharanta

Jörgen Heed

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor

Henrik Bjärslinde
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557483316269

Document

202208 Årsredovisning 2021-2022 tryckex
Main document
17 pages
Initiated on 2022-12-13 14:13:34 CET (+0100) by Samira Elmesjö (SE)
Finalised on 2023-01-09 09:52:52 CET (+0100)

Initiator

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signing parties

Annika Bårgård (AB)
Brf Enköpingshus 8
abargard@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Annika Bårgård"
Signed 2022-12-28 12:27:26 CET (+0100)

Inger Svensson (IS)
Brf Enköpingshus 8
inger.svensson61@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "INGER SVENSSON"
Signed 2022-12-28 21:19:10 CET (+0100)

Maria Axelsson (MA)
Brf Enköpingshus 8
maria8.axelsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIA AXELSSON"
Signed 2022-12-28 15:11:56 CET (+0100)

Ninor Holmkvist (NH)
Brf Enköpingshus 8
ninor1995@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NINOR HOLMKVIST"
Signed 2022-12-28 17:00:32 CET (+0100)

Jyri Iharanta (JI)
Brf Enköpingshus 8

Jörgen Heed (JH)
Brf Enköpingshus 8



Verification

Transaction 09222115557483316269

jyri.iharanta@live.se



The name returned by Swedish BankID was "JYRI IHARANTA"

Signed 2022-12-28 22:23:32 CET (+0100)

Jorgen.Heed@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Hans Jörgen Heed"

Signed 2023-01-02 08:04:57 CET (+0100)

Henrik Bjärslinde (HB)
Brf Enköpingshus 8
HENRIK.BJARSLINDE@GMAIL.COM



The name returned by Swedish BankID was "Henrik August Rune Bjärslinde"

Signed 2023-01-03 08:05:46 CET (+0100)

Fredrik Olofsson (FO)
Brf Enköpingshus 8
Fredrik.Olofsson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sven Fredrik Olofsson"

Signed 2023-01-09 09:52:52 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>

