

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 12
Org.nr: 716401-2564





Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 12 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 har sitt säte i Enköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-02. Nuvarande ekonomiska plan från 1982 registrerades hos Bolagsverket 2018-10-17 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-17.

I resultatet 438 tkr ingår avskrivningar med 1 977 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 416 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är något lägre än föregående år främst p.g.a. högre avskrivningar då föreningen övergått till redovisningsprincipen K3 samt att räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån och rörlig ränta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna och marken Romberga 3:1 och 3:2 i Enköping Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 122 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Verkmästaregatan i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Användning | Antal |
|---------------|-------|-------------------------------------|-------|
| 2 rum och kök | 40 | Antal garage | 61 |
| 3 rum och kök | 60 | Antal p-platser (utan motorvärmare) | 76 |
| 4 rum och kök | 18 | Antal p-platser (med motorvärmare) | 16 |
| 5 rum och kök | 4 | | |



| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 61 071 m ² |
| Total bostadsarea | 9 643 m ² |
| Total lokalarea | 1 271 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 101 333 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 101 333 000 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 |
|-------------------------|--|
| Ena Energi AB | Uppvärmning |
| Enköpings Kommun | Vatten |
| E-on Försäljning AB | El |
| Finlarm AB | Serviceavtal lås |
| Infometric | IMD Mätdata |
| Kiwa Inspecta AB | Hissbesiktning |
| Kone AB | Hisservice |
| PJ Garageportar AB | Service garageportar |
| Presto Brandsäkerhet AB | Systematiskt brandskyddsarbete |
| ReTurn AB | Avfallssortering |
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, fastighetservice |
| Tele2 Sverige AB | Kabel-TV |
| Vafab Miljö | Renhållning |



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 347 tkr och planerat underhåll för 73 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 i november 2023 och visar på ett underhållsbehov på 95 369 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 179 tkr (291 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 410 tkr (38 kr/m²). Avsättningen gäller endast för underhåll, inga ersättningskomponenter finns med i avsättningen.

Föreningens totala underhållsfond uppgår, vid balansdagens slut, till 2 083 tkr (191 kr/m²) och inkluderar årets avsättning och ianspråktagande.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---------------------------------------|------|
| Tvättutrustning | 2020 |
| Relining avlopp | 2020 |
| Tak och hängrännor | 2020 |
| Omläggning del av tak (VG 7) | 2020 |
| Nedtagning av träd | 2021 |
| Målning lekplats (VG 5) | 2021 |
| Polering av golv i trapphusen | 2021 |
| Byte garageportar | 2021 |
| Relining bottenstammar punkthusen | 2021 |
| Dörrar cykelrum (VG 7-13) | 2022 |
| Ventilationsrengöring och filterbyten | 2022 |
| Stamspolning | 2022 |
| Besiktning tak | 2022 |
| Asfaltsjustering | 2022 |

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------------------|--------|
| Filterbyten | 30 573 |
| Hyra presenningar tak | 2 658 |
| Ny gungbräda (VG 5) | 30 269 |
| Asfaltering efter kulvertlagning | 9 702 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Petter Borén | Ordförande | 2024 |
| Roger Eriksson | Sekreterare | 2024 |
| Sonia Hagström | Vice ordförande | 2025 |
| Anette Lindgren | Ledamot | 2025 |
| Mikael Lundberg | Ledamot | 2024 |
| Jörgen Heed | Ledamot Riksbyggen | Tills vidare – utsedd av Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Dan Johansson | Suppleant | 2025 |
| Gunnar Lagerlöf | Suppleant | 2024 |
| Maria Hjelm | Suppleant Riksbyggen | Tills vidare – utsedd av Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Tomas Ericson, Borev Revision AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Ray Åke Lindahl | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Jimmy Holm | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Jimmy Holm | 2024 |
| Malin Lindkvist | 2024 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsverket K3. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning i stället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

I samband med övergången beslutades det att även höja det tidigare bokförda värdet för marken till markens taxeringsvärde. Detta ger en positiv påverkan på föreningens soliditet som nu ökat.

Styrelsens redogörelse för 2023

Styrelsen har haft 15 st protokollförda möten samt 5 st övriga möten.

Under räkenskapsåret 2023 har föreningen (utöver utförda underhåll) arrangerat och utfört följande:

- Bytt låssystem/cylindrar för hela föreningen, ej garage
- Utfört radonmätning med gott resultat, endast en lägenhet visade förhöjt värde
- Genomfört vårstäddag den 7 maj, då även gamla cyklar i cykelrummen rensades ut
- Hållit årsstämma den 25 maj
- Haft midsommarsammankomst vid kvarterslokalen
- Föreningen firade 40-årsjubileum den 26 augusti, med smörgåstårter och aktiviteter
- Utbyte av varmvattenkulvert mellan Verkmästaregatan 5 och 7
- Påbörjat utbyte av taken på radhusen, beräknas att slutföras under 2024



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 8 390 467 | 7 875 145 | 7 622 088 | 7 469 510 | 7 362 452 |
| Resultat efter finansiella poster | 438 379 | 444 082 | -4 237 423 | 819 219 | 605 103 |
| Soliditet % | 31 | 3 | 2 | 10 | 8 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 95 | 94 | 95 | 93 | 92 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 830 | 780 | 756 | 745 | 734 |
| Energikostnad kr/kvm | 235 | 222 | 227 | 200 | 200 |
| Sparande kr/kvm | 228 | 156 | 173 | 191 | 158 |
| Skuldsättning kr/kvm | 4 345 | 4 433 | 4 521 | 4 235 | 4 318 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 4 918 | 5 018 | 5 117 | 4 794 | 4 887 |
| Räntekänslighet % | 5,9 | 6,4 | 6,8 | 6,4 | 6,7 |

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i nettoomsättning se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visa i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visa i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). 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 | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 329 676 | 1 488 288 | 0 | 1 746 514 | -4 477 551 | 444 082 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 444 082 | -444 082 |
| Reservering underhållsfond | | | | 410 000 | -410 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -73 202 | 73 202 | |
| Uppskrivning mark | | | 20 235 000 | | | |
| Årets resultat | | | | | | 438 379 |
| Vid årets slut | 2 329 676 | 1 488 288 | 20 235 000 | 2 083 312 | -4 370 267 | 438 379 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 033 469 |
| Årets resultat | 438 379 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -410 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 73 202 |
| Summa | -3 931 888 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 931 888**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 8 390 467 | 7 875 145 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 73 767 | 86 541 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 464 234 | 7 961 686 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 049 464 | -4 608 867 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 205 880 | -1 253 365 |
| Personalkostnader | Not 6 | -164 875 | -163 133 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 977 223 | -962 448 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 397 442 | -6 987 813 |
| Rörelseresultat | | 1 066 791 | 973 874 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 200 | 960 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 63 517 | 28 691 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -692 130 | -559 442 |
| Summa finansiella poster | | -628 413 | -529 791 |
| Resultat efter finansiella poster | | 438 379 | 444 082 |
| Årets resultat | | 438 379 | 444 082 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 65 637 712 | 46 634 243 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 0 | 101 450 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 593 750 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 66 231 462 | 46 735 694 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 10 000 | 10 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 10 000 | 10 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 66 241 462 | 46 745 694 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Förskott till leverantörer | Not 15 | 0 | 212 500 |
| Summa Lager och pågående arbeten | | 0 | 212 500 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 106 | 6 085 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 15 555 | 18 618 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 235 094 | 230 928 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 250 755 | 255 631 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 4 690 889 | 4 403 036 |
| Summa kassa och bank | | 4 690 889 | 4 403 036 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 941 644 | 4 871 167 |
| Summa tillgångar | | 71 183 106 | 51 616 861 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 817 964 | 3 817 964 |
| Uppskrivningsfond | | 20 235 000 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 083 312 | 1 746 514 |
| Summa bundet eget kapital | | 26 136 276 | 5 564 478 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 370 267 | -4 477 551 |
| Årets resultat | | 438 379 | 444 082 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 931 888 | -4 033 469 |
| Summa eget kapital | | 22 204 388 | 1 531 010 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 30 076 860 | 33 743 228 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 076 860 | 33 743 228 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 17 348 028 | 14 641 660 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 204 232 | 454 525 |
| Skatteskulder | Not 21 | 35 298 | 24 719 |
| Övriga skulder | Not 22 | 0 | 64 329 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 1 314 300 | 1 157 390 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 901 858 | 16 342 623 |
| Summa eget kapital och skulder | | 71 183 106 | 51 616 861 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 438 379 | 444 082 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 977 223 | 962 448 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 415 601 | 1 406 530 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 4 876 | -32 066 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 65 366 | -1 971 122 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 485 844 | -596 658 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader & mark | -644 241 | -111 709 |
| Investeringar i pågående byggnation | -593 750 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 237 991 | -111 709 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -960 000 | -960 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -960 000 | -960 000 |
| Årets kassaflöde | 287 853 | -1 668 367 |
| Likvidamedel vid årets början | 4 403 036 | 6 071 403 |
| Likvidamedel vid årets slut | 4 690 889 | 4 403 036 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se not 8, 9 och 10 | | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första året även enligt BFNAR 2012:1 och 2023:1 (K3). Ingångsbalansräkning har inte upprättats beroende på att detta inte krävs för mindre företag.

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

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.

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 |
|------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad balkonger | Komponent | 22 |
| Byggnad dörrar | Komponent | 25 |
| Byggnad elinstallationer | Komponent | 30 |
| Byggnad entrépartier | Komponent | 40 |
| Byggnad fasad | Komponent | 40 |
| Byggnad fönster | Komponent | 50 |
| Byggnad hiss | Komponent | 40 |
| Byggnad inre ytskikt | Komponent | 20 |
| Byggnadsinventarier | Komponent | 20 |
| Byggnad stomme | Komponent | 100 |
| Byggnad tak | Komponent | 40 |
| Byggnad tvättstugeutrustning | Komponent | 15 |
| Byggnad vatten och avlopp | Komponent | 25 |
| Byggnad ventilation | Komponent | 20 |
| Byggnad värmesystem | Komponent | 30 |
| Anslutningsavgifter | Komponent | Klar |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |
| Markinventarier | Linjär | 10 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder* | 7 658 064 | 7 156 992 |
| Hyror, lokaler | 43 536 | 40 584 |
| Hyror, garage | 265 498 | 247 800 |
| Hyror, p-platser | 93 901 | 79 001 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -259 | -279 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -5 424 | -689 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -9 965 | -8 599 |
| Elavgifter** | 345 116 | 360 335 |
| Summa nettoomsättning | 8 390 467 | 7 875 145 |

*I årsavgiften ingår värme, vatten och Kabel-TV.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.



Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter ¹ | 4 600 | 6 600 |
| Övriga ersättningar ² | 21 718 | 21 168 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7 | -7 |
| Övriga rörelseintäkter ³ | 14 520 | 3 095 |
| Försäkringsersättningar | 32 936 | 55 685 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 73 767 | 86 541 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -73 202 | -294 486 |
| Reparationer | -346 707 | -706 558 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -233 188 | -224 648 |
| Försäkringspremier | -179 901 | -160 408 |
| Kabel- och digital-TV | -156 099 | -153 502 |
| Pcb/Radonsanering | -5 393 | -44 200 |
| Återbäring från Riksbyggen | 11 100 | 12 800 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -13 379 | -8 414 |
| Serviceavtal ⁴ | -48 528 | -44 888 |
| Obligatoriska besiktningar | -29 930 | -145 216 |
| Snö- och halkbekämpning | -130 746 | -88 477 |
| Förbrukningsinventarier | -22 989 | -17 699 |
| Vatten | -605 943 | -602 635 |
| Fastighetsel | -646 806 | -608 881 |
| Uppvärmning | -1 307 266 | -1 212 675 |
| Sophantering och återvinning | -233 065 | -252 174 |
| Förvaltningsarvode drift | -27 424 | -56 806 |
| Summa driftskostnader | -4 049 464 | -4 608 867 |

¹ Gemensamhetslokal

² Pant- och överlåtelseavgifter samt andrahandsuthyrning

³ Påminnelseavgifter, ersättning tappad nyckel och stopp i ledning

⁴ Hissar, garageportar och låssäkerhet

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -1 060 559 | -1 027 953 |
| IT-kostnader | -4 704 | -4 704 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -24 063 | -17 700 |
| Övriga förvaltningskostnader ⁵ | -71 423 | -18 891 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -21 263 | -15 698 |
| Representation | -874 | -5 681 |
| Kontorsmateriel | -1 198 | -59 |
| Telefon och porto | 0 | -260 |
| Medlems- och föreningsavgifter ⁶ | -17 600 | -9 150 |
| Konsultarvoden | 0 | -145 625 |
| Bankkostnader | -4 129 | -2 100 |
| Övriga externa kostnader | -68 | -5 545 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 205 880 | -1 253 365 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -55 725 | -44 600 |
| Sammanträdesarvoden | -60 330 | -79 200 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 032 | -6 500 |
| Sociala kostnader | -37 788 | -32 833 |
| Summa personalkostnader | -164 875 | -163 133 |

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader ⁷ | -1 882 763 | -643 840 |
| Avskrivning Markanläggningar | -995 | 0 |
| Avskrivning Markinventarier | -93 465 | -93 465 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter ⁸ | 0 | -214 885 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier ⁹ | 0 | -10 259 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 977 223 | -962 448 |

⁵ I posten ingår kostnad för övergång till K3

⁶ Riksbyggen Intresseförening och Bostadsrätterna

⁷ Avskrivningar som nu görs på byggnader avser tidigare standardförbättringar som i komponentindelning klassats in i byggnaden

⁸ Inga avskrivningskostnader, görs nu på byggnaden efter upprättad komponentindelning.

⁹ Inga avskrivningskostnader, görs nu på byggnaden efter omklassificering i samband med övergång till K3.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 200 | 960 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 200 | 960 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 63 251 | 28 194 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 482 |
| Övriga ränteintäkter | 266 | 15 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 63 517 | 28 691 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -692 130 | -559 442 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -692 130 | -559 442 |



Not 11 Byggnader och mark ¹⁰

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 55 745 786 | 55 745 786 |
| Mark | 1 841 000 | 1 841 000 |
| Standardförbättringar | 8 595 388 | 8 595 388 |
| Anslutningsavgifter | 348 125 | 348 125 |
| Markinventarier | 934 649 | 934 649 |
| | 67 464 948 | 67 464 948 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 405 502 | 0 |
| Markanläggning | 238 739 | 0 |
| | 644 241 | 0 |
| Omföringar och omklassificeringar | | |
| Byggnader – <i>Omföring av standardförbättringar till byggnad</i> | 8 595 388 | 0 |
| Byggnader - <i>Omklassificering av inventarier och verktyg till byggnad</i> | 111 709 | 0 |
| Standardförbättringar – <i>Omföring av standardförbättringar till byggnad</i> | -8 595 388 | 0 |
| | 111 709 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 68 220 898 | 67 464 948 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -16 474 454 | -15 830 614 |
| Anslutningsavgifter | -348 125 | -348 125 |
| Standardförbättringar | -3 867 929 | -3 653 044 |
| Markinventarier | -140 197 | -46 732 |
| | -20 830 705 | -19 878 515 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 882 763 | -643 840 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | 0 | -214 885 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -994 | 0 |
| Årets avskrivning markinventarier | -93 465 | -93 465 |
| | -1 977 222 | -952 190 |
| Omföringar och omklassificeringar | | |
| Byggnad – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar</i> | -3 867 929 | 0 |
| Byggnad – <i>Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på inventarier och verktyg</i> | -10 259 | 0 |
| Tillkommande utgifter – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på tillkommande utgifter</i> | 3 867 929 | 0 |
| | -10 259 | 0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -22 818 186 | -20 830 705 |

¹⁰ Omföringar och omklassificeringar har gjorts i samband med komponentindelning av byggnad samt nya bedömningar av anläggningar.



Akkumulerade upp- och nedskrivningar

| | | |
|-------------------------|-------------------|----------|
| Årets uppskrivning mark | 20 235 000 | 0 |
| | 20 235 000 | 0 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

65 637 712 **46 634 243**

Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 42 622 981 | 39 271 332 |
| Mark | 22 076 000 | 1 841 000 |
| Standardförbättringar | 0 | 4 727 460 |
| Markanläggningar | 237 744 | 0 |
| Markinventarier | 700 987 | 794 451 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 97 400 000 | 97 400 000 |
| Lokaler | 3 933 000 | 3 933 000 |

Totalt taxeringsvärde

101 333 000 **101 333 000**

varav byggnader 79 257 000 79 257 000

varav mark 22 076 000 22 076 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer ¹¹

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 111 709 | 0 |
| | 111 709 | 0 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 111 709 |
| | 0 | 111 709 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 111 709 | 111 709 |
| Omföringar | | |
| Inventarier och verktyg – <i>Omklassificering av inventarier och verktyg till byggnad</i> | -111 709 | 0 |
| | -111 709 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 0 | 111 709 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -10 259 | 0 |
| | -10 259 | 0 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | -10 259 |
| | 0 | -10 259 |
| Omklassificeringar | | |
| Inventarier och verktyg – <i>Omklassificering av ackumulerade avskrivningar till byggnad</i> | 10 259 | 0 |
| | 10 259 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | -10 259 |
| | 0 | -10 259 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | 0 | -10 259 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 101 450 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 101 450 |
| | | |
| Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | | |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Takbyte | 593 750 | 0 |
| Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott | 593 750 | 0 |

¹¹ Omklassificering har gjorts i samband med komponentindelning av byggnad samt nya bedömningar av anläggningar.



Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Andelar Riksbyggen Intresseförening (20 andelar á 500 kr) | 10 000 | 10 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 10 000 | 10 000 |

Not 15 Förskott till leverantörer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Förskott till leverantör | 0 | 212 500 |
| Summa förskott till leverantör | 0 | 212 500 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 12 931 | 13 057 |
| Momsfordringar | 2 624 | 5 561 |
| Summa övriga fordringar | 15 555 | 18 618 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 214 051 | 179 901 |
| Förutbetalda driftkostnader | 10 313 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 10 731 | 3 581 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 0 | 38 996 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 8 450 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 235 094 | 230 928 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 17 141 | 3 657 |
| Bankmedel | 3 090 451 | 2 028 758 |
| Transaktionskonto | 1 583 298 | 2 370 621 |
| Summa kassa och bank | 4 690 889 | 4 403 036 |



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 47 424 888 | 48 384 888 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -960 000 | -710 000 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -16 388 028 | -13 931 660 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 30 076 860 | 33 743 228 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,95% | 2024-02-02 | 4 475 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | 4 375 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,80% | 2024-07-30 | 4 703 500,00 | 0,00 | 170 000,00 | 4 533 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,18% | 2024-10-30 | 3 920 000,00 | 0,00 | 80 000,00 | 3 840 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,85% | 2024-12-01 | 3 699 528,00 | 0,00 | 60 000,00 | 3 639 528,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,88% | 2025-06-30 | 22 130 200,00 | 0,00 | 400 000,00 | 21 730 200,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,22% | 2026-10-30 | 9 456 660,00 | 0,00 | 150 000,00 | 9 306 660,00 |
| Summa | | | 48 384 888,00 | 0,00 | 960 000,00 | 47 424 888,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 960 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 375 000 kr, 4 533 500 kr, 3 840 000 kr och 3 639 528 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 42 624 888 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 204 232 | 242 025 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0 | 212 500 |
| Summa leverantörsskulder | 204 232 | 454 525 |

Not 21 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 6 116 | 392 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 233 188 | 224 648 |
| Debiterad preliminärskatt | -204 006 | -200 321 |
| Summa skatteskulder | 35 298 | 24 719 |

Not 22 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 64 329 |
| Summa övriga skulder | 0 | 64 329 |



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 23 220 | 1 728 |
| Upplupna räntekostnader | 110 169 | 44 131 |
| Upplupna driftskostnader | 123 807 | 15 488 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 11 035 | 154 165 |
| Upplupna elkostnader | 72 292 | 71 408 |
| Upplupna värmekostnader | 162 547 | 156 757 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 8 050 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 27 344 | 20 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 70 559 | 5 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 532 | 2 988 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 253 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 249 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 704 243 | 685 224 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 314 300 | 1 157 390 |

Not 24 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 55 088 000 | 55 088 000 |

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Enköping, datum enligt elektronisk signatur

Petter Borén

Roger Eriksson

Sonia Hagström

Mikael Lundberg

Anette Lindgren

Jörgen Heed

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Ray Lindahl
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516664423

Dokument

RB BRF Enköpingshus nr 12 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2024-05-02 16:44:37 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)
Färdigställt 2024-05-06 15:34:20 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)
Riksbyggen

Signerare

Petter Borén (PB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETTER BORÉN"
Signerade 2024-05-02 17:47:44 CEST (+0200)

Roger Eriksson (RE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER ERIKSSON"
Signerade 2024-05-02 19:13:56 CEST (+0200)

Sonia Hagström (SH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONIA BIRGITTA HAGSTRÖM"
Signerade 2024-05-02 18:04:46 CEST (+0200)

Mikael Lundberg (ML)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Lundberg"
Signerade 2024-05-02 18:04:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516664423

Anette Lindgren (AL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE LINDGREN"
Signerade 2024-05-03 11:39:54 CEST (+0200)

Jörgen Heed (JH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Jörgen Heed"
Signerade 2024-05-03 15:08:14 CEST (+0200)

Ray Lindahl (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ray
Åke Lindahl"
Signerade 2024-05-06 13:38:47 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2024-05-06 15:34:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 12, org.nr 716401-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 12 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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 12 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 15:37

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 06.05.2024 15:12

DOCUMENT ID:

r14vDUIfA

ENVELOPE ID:

S1QPwIIZa-r14vDUIfA

DOCUMENT NAME:

RB Brf Enköpingshus nr 12 - RB 2023 för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. TOMAS ERICSON | Signed | 06.05.2024 15:37 | eID | Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) |
| tomas.ericson@borev.se | Authenticated | 06.05.2024 15:36 | Low | IP: 85.24.131.81 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening

Enköpingshus nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 12 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

