

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Enköpingshus nr 6
Org nr: 717000-1700



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus nr 6 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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 har sitt säte i Enköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948. Nuvarande stadgar registrerades 2020-02-21.

Årets resultat är; -1 488 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 293 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -195 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Munksundet 31:1, 36:1, 38:1, 40:1, 41:1 och 42:1 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Maratongatan 4-18, Löparegatan 1-27 och Widegatan 1-27 i Enköping. Garaget ligger på Widegatan 2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova

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

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Enköpings kommun för viss mark i anslutning till fastigheterna samt arean på det området, Munksundet 24:2 och 31:1.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
13	29	22	9	73

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	29	16



Total tomtarea	9 041 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 329 m ²
Total bostadsarea	4 329 m²
Lokaler	787 m ²
Total lokalarea¹	787 m²

Årets taxeringsvärde	61 501 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 501 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Förvaltningstjänster, fastighetsdrift och utemiljö
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskyddsarbete
Storuman Energi & EON	El leverans
Vafab Miljö	Renhållning
Telia	Kabel-TV, bredband och telefoni
Enköpings kommun	Vatten
Ena Energi AB	Värme
Larsek Finlarm AB	Serviceavtal på låssystem och dörrar

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 336 och planerat underhåll för 304. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 mars 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 491 tkr per år för de närmaste 10 åren, 2023-2032. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 333 tkr.

¹ I samband med upprättande av årsredovisningen har upptäckts att ytan på lokal var felaktig. Lokalytan har korrigerats från 705 m² till 789 m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2011
Säkerhetsdörrar	2012
Stamspolning	2015
Tvättstugeutrustning	2016
Målning entrétak	2017
OVK	2018
Stambyte och våtrumsrenovering	2021
Montering av förråd	2021
Byte av torkaggregat	2021
Säkerhetsdörrar	2021
Stambyte	2022
Uteplatser	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Behandling av ytterdörrar Löparegatan och Widegatan	78 100
Takarbeten	131 648
Nedtagning/kapning av träd, beskärning, planteringar	62 493
Montering/installation av motorvärmarsatser	32 139

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Såthe	Ordförande	2024
Robin Andersen	Vice ordförande	2025
Daniel Asp	Sekreterare	2025
Camilla Edman	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cajsa Weinemo	Suppleant	2024
Josefin Wernestad	Suppleant	2024
Zandra Tornstam	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
Maria Eriksson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Granö	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wegeman	2024
Kristina Kumblad	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har regelbundet utförts under året
- Taken på våra fastigheter har besiktats. Vid besiktningen framkom att följande behövde åtgärdas:
 - rengöring av taken
 - byte av ett antal trasiga avluftningspannor
 - byte av ett antal trasiga tegelpannor
 - rensning av hängrännor
- Balkongerna på Maratongatan har besiktats. Inget behov av åtgärder.
- Träningsrummet färdigställdes.
- Köhanteringen av garage, extraförråd och p-platser med motorvärmastolpe, har lämnats över till Riksbyggen.
- Alla skyddsrum har avvecklats, enligt beslut av MSB.
- Man blev tyvärr tvungen att ta ner tre skadade träd. Två rönnar och en Ornäsbjörk. Träden har ersatts med växter och buskar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari med 3% och den 1 april 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 25,0 % från och med 2023-08-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 844 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 788	3 519	3 404	3 334	3 321
Resultat efter finansiella poster	-1 488	-3 473	-397	-79	-69
Årets resultat	-1 488	-3 473	-397	-79	-69
Balansomslutning	36 417	35 926	37 952	27 138	16 442
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	13	11	61	277	172
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	163	50	98	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	844	786	761	740	736
Driftkostnader, kr/m ² **	546	976	248	447	494
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ² **	488	471	227	447	480
Lån, kr/m ² **	7 552	7 320	3 401	4 600	2 812

*Fr. o. m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar: Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

** Detta nyckeltal påverkas av att ytan har korrigerats från 705 m² till 787 m² vid jämförelse av tidigare års nyckeltal.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 600	4 055 354	-2 573 605	-3 472 593
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 472 593	3 472 593
Reservering underhållsfond		1 333 000	-1 333 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-304 380	304 380	
Årets resultat				-1 488 180
Vid årets slut	89 600	5 083 974	-7 074 818	-1 488 180

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 046 198
Årets resultat	-1 488 180
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 333 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	304 380
Summa	-8 562 997

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 562 997

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 788 290	3 519 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	254 045	264 304
Summa rörelseintäkter		4 042 335	3 783 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 796 790	-4 913 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-830 285	-777 405
Personalkostnader	Not 6	-92 940	-95 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 292 755	-1 054 652
Summa rörelsekostnader		-5 012 770	-6 841 133
Rörelseresultat		-970 435	-3 057 562
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 190	10 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 975	177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-524 910	-425 720
Summa finansiella poster		-517 745	-415 031
Resultat efter finansiella poster		-1 488 180	-3 472 593
Årets resultat		-1 488 180	-3 472 593

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 888 512	35 181 267
Summa materiella anläggningstillgångar		33 888 512	35 181 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	109 500	109 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 500	109 500
Summa anläggningstillgångar		33 998 012	35 290 767
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 201	0
Övriga fordringar	Not 14	5 026	4 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	242 048	220 541
Summa kortfristiga fordringar		252 275	225 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 166 592	410 294
Summa kassa och bank		2 166 592	410 294
Summa omsättningstillgångar		2 418 867	635 606
Summa tillgångar		36 416 878	35 926 373

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	89 600	89 600	
Fond för yttre underhåll	5 083 974	4 055 354	
Summa bundet eget kapital	5 173 574	4 144 954	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 074 818	-2 573 605	
Årets resultat	-1 488 180	-3 472 593	
Summa fritt eget kapital	-8 562 998	-6 046 198	
Summa eget kapital	-3 389 424	-1 901 244	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 474 963	31 774 963
Summa långfristiga skulder		21 474 963	31 774 963
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 159 322	5 074 322
Leverantörsskulder	Not 18	247 695	424 930
Skatteskulder	Not 19	25 366	19 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	898 955	533 970
Summa kortfristiga skulder		18 331 338	6 052 653
Summa eget kapital och skulder		36 416 878	35 926 373

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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 tak, fasad, balkonger	Komponent	50
Byggnad - fönster, dörrar	Komponent	50
Byggnad - VA installationer	Komponent	35, 50
Byggnad - Värme - flerrörskulvert	Komponent	40
Byggnad - El, belysningsinstallationer	Komponent	12
Byggnad - ytskikt invändigt	Komponent	20
Byggnad - stomme, övrigt	Komponent	44
Byggnad - tvättstugeutrustning	Komponent	15
Markanläggningar - Dränering	Komponent	40
Markanläggningar, Utemiljö	Linjär	20, 25, 40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 654 850	3 401 684
Hyror, bostäder ²	0	16 740
Hyror, lokaler ²	31 523	10 892
Hyror, garage	75 636	75 636
Hyror, p-platser	40 513	40 512
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 452	-8 056
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-633	-4 236
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 147	-13 905
Summa nettoomsättning	3 788 290	3 519 267

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	225 132	225 132
Övriga lokalintäkter, <i>gemensamhetslokal</i>	200	0
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelse</i>	20 795	17 211
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseintäkter</i>	600	960
Övriga rörelseintäkter, <i>andrahandsuthyrning</i>	7 213	10 287
Övriga rörelseintäkter, <i>övrigt</i>	110	1 657
Summa övriga rörelseintäkter	254 045	264 304

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

² Förråd – visa förråd låg under kontot bostäder föregående år. Summan på förråd 27 632 kr 2021/2022



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-304 380	-2 540 883
Reparationer	-336 410	-219 842
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 007	-133 897
Tomträttsavgäld	-12 320	-9 289
Försäkringspremier	-86 003	-79 496
Kabel- och digital-TV	-185 745	-185 908
Pcb/Radonsanering	0	-50 863
Återbäring från Riksbyggen	8 300	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 091 ³	-594
Serviceavtal	-13 102	-12 180
Obligatoriska besiktningar, <i>tak + balkong</i>	-14 681	0
Snö- och halkbekämpning	-94 179	-97 588
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-45 842 ⁴	-67 100
Vatten	-427 527	-429 697
Fastighetsel	-158 682	-169 047
Uppvärmning	-802 454	-763 146
Sophantering och återvinning	-126 829	-108 158
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-42 839	-52 641
Summa driftskostnader	-2 796 790	-4 913 128

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-669 836	-621 754
IT-kostnader ⁵	-6 861	-16 228
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-93 245 ⁶	-80 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 446	-17 724
Representation	-13 252	0
Kontorsmateriel	-994	-1 755
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-563
Medlems- och föreningsavgifter	-5 475	-5 475
Bankkostnader	-3 278	-2 700
Övriga externa kostnader	-398	-8 581
Summa övriga externa kostnader	-830 285	-777 405

³ SBA, revision, riskinventering brandkonsult, konsultation, årlig översyn av brandsläckare, ny leverantör

⁴ Stor post avhärldningssalt

⁵ Föregående år – hemsida, etableringsavgift för TV-box, fjärrkontroll och router

⁶ Stämmokostnader; extra tjänster från Riksbyggen – fler tjänster i år än föregående år

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-73 800	-24 300
Sammanträdesarvoden	0	-49 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-417
Sociala kostnader	-17 540	-18 531
Summa personalkostnader	-92 940	-95 949

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 073 135	-838 914
Avskrivning Markanläggningar	-219 620	-215 738
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 292 755	-1 054 652

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 190	10 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 190	10 512

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 880	177
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	0
Övriga ränteintäkter	75	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 975	177

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-522 588	-425 720
Övriga räntekostnader	-72	0
Övriga finansiella kostnader	-2 250	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-524 910	-425 720

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	39 474 728	16 374 728
Mark	914 000	914 000
Markanläggning	8 564 258	8 458 362
	48 952 986	25 747 090
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	23 100 000
Markanläggning	0	105 896
	0	23 205 896
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 952 986	48 952 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 300 841	-10 461 927
Markanläggningar	-2 470 878	-2 255 140
	-13 771 719	-12 717 067
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 073 135	-838 914
Årets avskrivning markanläggningar	-219 620	-215 738
	-1 292 755	-1 054 652
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 064 474	-13 771 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 888 512	35 181 267
Varav		
Byggnader	27 100 752	28 173 887
Mark	914 000	914 000
Markanläggningar	5 873 760	6 093 380
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 200 000	59 200 000
Lokaler	2 301 000	2 301 000
Totalt taxeringsvärde	61 501 000	61 501 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 810 000</i>	<i>43 810 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 691 000</i>	<i>17 691 000</i>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 12 Andra långfristiga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	109 500	109 500
Summa andra långfristiga fordringar	109 500	109 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 201	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 201	0

Not 14 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	4 846	4 771
Övriga kortfristiga fordringar	180	0
Summa övriga fordringar	5 026	4 771

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	540	174
Förutbetalda försäkringspremier	29 744	26 514
Förutbetalda driftkostnader	0	6 180
Förutbetalt förvaltningsarvode	173 266	156 687
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 576	30 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 922	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 048	220 541

Not 16 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	1 035	918
Transaktionskonto	2 163 057	406 875
Summa kassa och bank	2 166 592	410 294

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AS -



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	38 634 285	36 849 285
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 859 322	-4 774 322
Långfristig skuld vid årets slut	21 474 963	31 774 963

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-06-01	2 525 000,00	-2 425 000,00	100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2023-11-01	749 322,00	-734 322,00	15 000,00	0,00
NORDEA	1,81%	2023-07-27	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,49%	2024-06-03	0,00	2 425 000,00 *	0,00	2 425 000,00
NORDEA	4,36%	2024-08-01	0,00	734 322,00 *	0,00	734 322,00
NORDEA	4,36%	2024-07-29	0,00	1 500 000,00 *	0,00	1 500 000,00
NORDEA	4,36%	2024-07-04	0,00	1 500 000,00 *	0,00	1 500 000,00
NORDEA	4,26%	2023-09-18	0,00	700 000,00 *	0,00	700 000,00
NORDEA	0,96%	2024-04-17	10 000 000,00 *	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,13%	2026-01-21	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,81%	2031-09-22	2 925 000,00	0,00	100 000,00	2 825 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-09-30	5 749 996,00	0,00	0,00	5 749 996,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2027-01-30	1 824 984,00	0,00	0,00	1 824 984,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2027-03-01	1 574 983,00	0,00	200 000,00	1 374 983,00
Summa			36 849 285,00	2 200 000,00	415 000,00	38 634 285,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 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 lånen från Nordea markerade med * 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 37 134 285 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	247 695	424 930
Summa leverantörsskulder	247 695	424 930

Not 19 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	272 904	133 897
Debiterad preliminärskatt	-247 538	-114 466
Summa skatteskulder	25 366	19 431

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 995	23 817
Upplupna räntekostnader	84 425	39 151
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	202 984	0
Upplupna elkostnader	5 540	20 503
Upplupna värmekostnader	42 532	38 778
Upplupna revisionsarvoden	17 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	76 200	75 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 709
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 314	6 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 965	301 962
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	898 955	533 970

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	38 477 000	38 417 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Ann Såthe

Daniel Asp

Robin Andersen

Camilla Edman

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericsson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Maria Eriksson
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557508527728

Dokument

202206 Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2024-01-15 07:56:41 CET (+0100) av Camilla Edman (CE1)

Färdigställt 2024-01-18 13:23:28 CET (+0100)

Initierare

Camilla Edman (CE1)

Riksbyggen

Signerare

Ann Såthe (AS)

ann.sathe@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN SÅTHE"

Signerade 2024-01-15 07:59:04 CET (+0100)

Daniel Asp (DA)

daniel.asp@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ASP"

Signerade 2024-01-15 08:06:04 CET (+0100)

Robin Andersen (RA)

robin.andersen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Robin Andersen"

Signerade 2024-01-17 18:01:03 CET (+0100)

Camilla Edman (CE2)

camilla.edman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Edman"

Signerade 2024-01-17 20:00:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557508527728

<p>Tomas Ericson (TE)</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var <i>"TOMAS ERICSON"</i> Signerade 2024-01-18 13:23:28 CET (+0100)</p>	<p>Maria Eriksson (ME)</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var <i>"MARIA ERIKSSON"</i> Signerade 2024-01-18 07:31:08 CET (+0100)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 6, org.nr 717000-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 december 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionsssed 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 6 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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:
18.01.2024 13:24

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 18.01.2024 13:16

DOCUMENT ID:
SkrT89UtT

ENVELOPE ID:
B1-pI9IKT-SkrT89UtT

DOCUMENT NAME:
Brf Enköpingshus nr 6 - RB 22-23 - elektronisk sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	18.01.2024 13:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
	Authenticated	18.01.2024 13:23	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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF , org. nr. 717000-1700

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Enköpingshus 6, org. nr. 717000-1700 för räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping 2024-01-06

Ort och datum



Maria Eriksson

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetservice 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldyngd 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 planliga 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.

RB BRF Enköpingshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Enköpingshus 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

