

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Enköpingshus 8
Org nr: 717000-1742





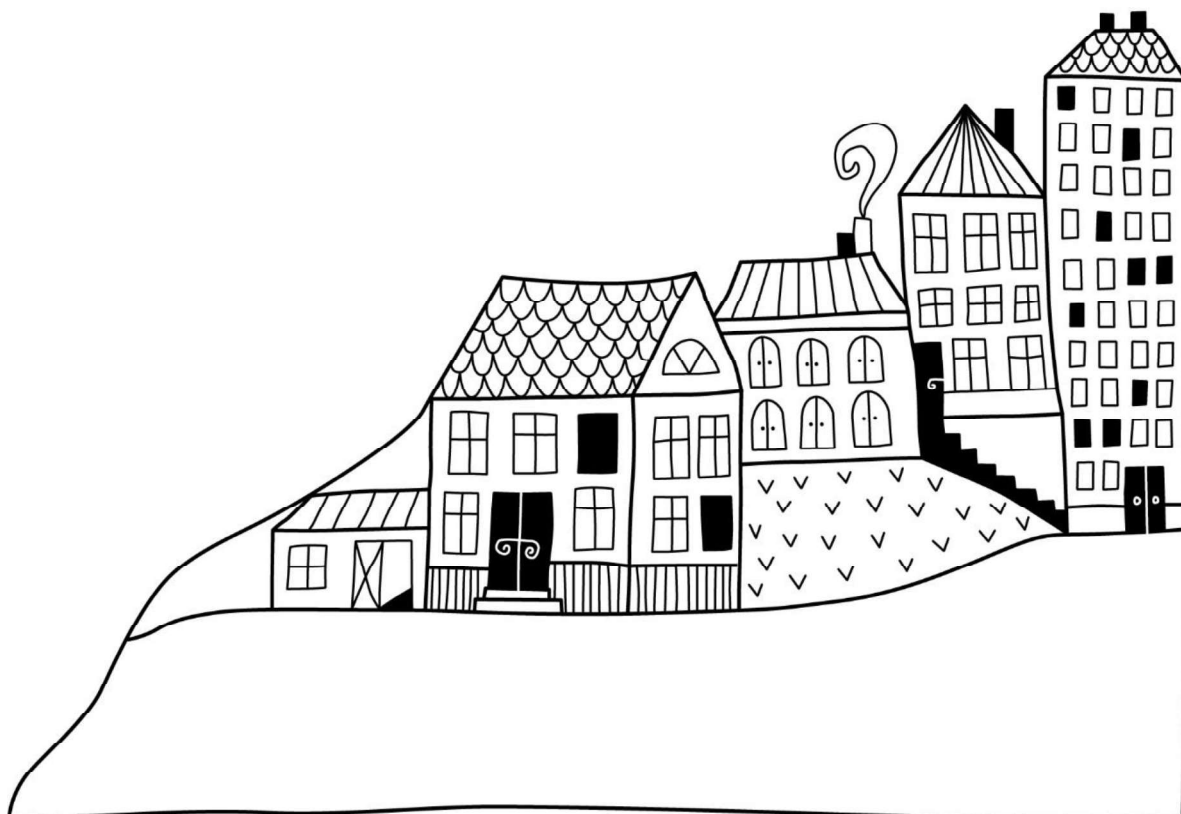
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 8
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 409 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 674 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Antal p-platser	44

Total tomtarea 9 057 m²

Bostäder bostadsrätt 4 832 m²

Total bostadsarea 4 832 m²

Lokaler hyresrätt 282 m²

Total lokalarea 282 m²



Årets taxeringsvärde	47 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 759 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Driftövervakning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Fastighetskötsel AB
Bredband/hemsida	Smode AB
Digitala tjänster Bredband, TV	Tele2 Sverige AB
El	EON Kundsupport Sverige AB
Vatten	Enköpings Kommun

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 176 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019 och visar ett underhållsbehov på 721 tkr per år de kommande tio åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 943 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (tak)	31 250
Övrigt (takbesiktning, installation rörelsevakter)	87 467

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Bårgård	Ordförande	2023
Maria Axelsson	Sekreterare	2023
Inger Svensson	Vice ordförande	2023
Jyri Iharanta	Ledamot	2023
Ninor Holmkvist	Ledamot	2024
Jörgen Heed	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Fröjdfeldt	Suppleant	2023
Ove Englund	Suppleant	2023
Marie Bjelvenmark	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Uppsala KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Henrik Bjärslinde	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Persell	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Axelsson (sammanställande)	2023
Per Mörtberg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen gjort en kostnadsöversyn på vilka besparingar som kan göras gällande fastighetsskötsel, drift av undercentral, trädgårdsskötsel, lokalvård och vinterunderhåll. Kostnadsbesparingen per år blev 153 125: - kronor inkl. moms

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 269	4 109	4 029	3 929	3 773
Årets resultat	265	272	-372	-38 953	-610
Balansomslutning	8 461	8 690	9 079	9 222	42 521
Soliditet %	-368	-362	-349	-348	16
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	16	26	87	91	74
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	184	100	87	91	74
Driftkostnader, kr/m ²	520	493	458	8 122	435
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	497	476	450	417	427
Underhållsfond, kr/m ²	504	343	176	0	1 281

*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.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 198	1 752 506	-33 567 397	271 739
Disposition enl. årsstämmobeslut			271 739	-271 739
Reservering underhållsfond		943 000	-943 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-118 717	118 717	
Årets resultat				265 037
Vid årets slut	122 198	2 576 789	-34 119 941	265 037

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-33 295 658
Årets resultat	265 037
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-943 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 717
Summa	-33 854 904

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 33 854 904

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 268 844	4 108 582
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 594	60 477
Summa rörelseintäkter		4 312 438	4 169 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 660 030	-2 522 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 844	-286 777
Personalkostnader	Not 6	-208 905	-225 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-409 423	-409 423
Summa rörelsekostnader		-3 533 202	-3 444 297
Rörelseresultat		779 235	724 762
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		50	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 556	1 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-520 804	-454 817
Summa finansiella poster		-514 198	-453 023
Resultat efter finansiella poster		265 037	271 739
Årets resultat		265 037	271 739

- 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 9	7 121 633	7 531 056
Summa materiella anläggningstillgångar		7 121 633	7 531 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		7 124 133	7 533 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 555
Övriga fordringar		80 803	79 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	101 541	58 300
Summa kortfristiga fordringar		182 344	140 714
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 154 948	1 016 099
Summa kassa och bank		1 154 948	1 016 099
Summa omsättningstillgångar		1 337 292	1 156 813
Summa tillgångar		8 461 425	8 690 368

- 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	122 198	122 198	
Fond för yttre underhåll	2 576 789	1 752 506	
Summa bundet eget kapital	2 698 987	1 874 704	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-34 119 941	-33 567 397	
Årets resultat	265 037	271 739	
Summa fritt eget kapital	-33 854 904	-33 295 658	
Summa eget kapital	-31 155 917	-31 420 955	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	31 100 000	35 660 442
Summa långfristiga skulder		31 100 000	35 660 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 788 875	3 825 595
Leverantörsskulder		82 558	51 644
Skatteskulder		82 343	45 781
Övriga skulder		77 599	78 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	485 967	448 964
Summa kortfristiga skulder		8 517 342	4 450 881
Summa eget kapital och skulder		8 461 425	8 690 368

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Ombyggnation	Linjär	40

Mark 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	4 142 244	3 982 432
Hyror, garage	51 000	51 000
Hyror, p-platser	75 600	75 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-450
Summa nettoomsättning	4 268 844	4 108 582

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	16 142	36 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-9
Erhållna statliga bidrag (el-stöd)	26 140	0
Övriga rörelseintäkter	1 320	23 606
Summa övriga rörelseintäkter	43 594	60 477

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-118 717	-89 830
Reparationer	-175 821	-146 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 190	-147 190
Försäkringspremier	-97 421	-90 033
Kabel- och digital-TV	-128 933	-127 223
Återbäring från Riksbyggen	1 900	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete*	0	-20 231
Obligatoriska besiktningar**	-3 710	-20 625
Snö- och halkbekämpning	-112 369	-84 732
Förbrukningsinventarier***	-31 799	-1 772
Vatten	-332 464	-335 200
Fastighetsel	-180 850	-171 334
Uppvärmning	-631 010	-618 781
Sophantering och återvinning	-172 949	-168 729
Förvaltningsarvode drift	-528 697	-503 573
Summa driftskostnader	-2 660 030	-2 522 977

*ingen besiktning i år

**Obligatorisk ventilationskontroll OVK

*inköp grill och utemöbler

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-166 600	-160 231
Lokalkostnader	-625	-750
IT-kostnader	-6 463	-7 463
Arvode, yrkesrevisorer*	-29 100	-21 400
Övriga förvaltningskostnader	-28 491	-31 206
Kreditupplysningar	0	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 550	-34 563
Representation	-2 682	-3 917
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-500	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 825	-10 200
Bankkostnader	-3 243	-2 780
Övriga externa kostnader	-1 767	-14 208
Summa övriga externa kostnader	-254 844	-286 777

*för lite uppbokat 2021, ny revisor KPMG

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-118 000	-119 084
Sammanträdesarvoden	-44 100	-46 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	0	-8 000
Pensionskostnader	2 336	0
Sociala kostnader	-49 141	-51 836
Summa personalkostnader	-208 905	-225 120

*all arvodeskostnad ingår i den fasta och sammanträdesarvodet

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-409 423	-409 423
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-409 423	-409 423

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-520 804	-454 462
Övriga räntekostnader	0	-355
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-520 804	-454 817

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 638 243	2 638 243
Mark	322 800	322 800
Standardförbättring byggnad, Utvägen	16 474 885	16 474 885
Anslutningsavgifter	270 375	270 375
Underhållslänepost	1 209 000	1 209 000
	20 915 303	20 915 303
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 915 303	20 915 303

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 638 243	-2 638 243
Anslutningsavgifter	-270 375	-270 375
Standardförbättring byggnad, Utvägen	-9 266 629	-8 857 207
Underhållslänepost	-1 209 000	-1 209 000
	-13 384 247	-12 974 825

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 793 670	-13 384 247
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	7 121 633	7 531 055
--	------------------	------------------

Varav

Mark	322 800	322 800
UB standardförbättringar	6 798 833	7 208 255

Taxeringsvärden

Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	559 000	559 000

Totalt taxeringsvärde

	47 759 000	47 759 000
--	------------	------------

varav byggnader	37 188 000	37 188 000
-----------------	------------	------------

varav mark	10 571 000	10 571 000
------------	------------	------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	812
Förutbetalda försäkringspremier	33 697	30 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 829	13 461
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 815	10 625
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 200	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 541	58 300

Not 11 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	0	1 317
Transaktionskonto	1 154 948	1 014 782
Summa kassa och bank	1 154 948	1 016 099

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	38 888 875	39 486 037
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-664 579
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 388 875	-3 161 016
Långfristig skuld vid årets slut	31 100 000	35 660 442

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,02%	2023-01-10	3 293 313,00	-3 228 466,00	64 847,00	0,00
SBAB	4,52%	2024-01-10	0,00	3 228 466,00	0,00	3 228 466,00
SBAB	0,94%	2024-05-10	4 292 724,00	0,00	132 315,00	4 160 409,00
NORDEA	1,02%	2025-01-22	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,92%	2026-01-21	9 400 000,00	0,00	400 000,00	9 000 000,00
NORDEA	1,65%	2030-02-13	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
Summa			39 486 037,00	0,00	597 162,00	38 888 875,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 4 160 109 kr och 3 228 466 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 35 903 065 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	52 258	31 399
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 073
Upplupna elkostnader	10 013	18 880
Upplupna värmekostnader	35 652	32 502
Upplupna kostnader för renhållning	10 581	10 165
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 908	334 045
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	485 967	448 964

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	41 994 000	41 994 000

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Annika Bårgård

Maria Axelsson

Inger Svensson

Ninor Holmkvist

Jyri Iharanta

Jörgen Heed

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse

Fredrik Olofsson, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Henrik Bjärslinde
Förtroendevald revisor



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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 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.

Arsavgift

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 planerliga 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 8 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557506637853

Dokument

202208 Årsredovisning 2022-2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2023-12-12 14:43:35 CET (+0100) av Samira
Elmesiö (SE)
Färdigställt 2023-12-21 16:36:34 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Bårgård"
Signerade 2023-12-12 14:48:02 CET (+0100)

Inger Svensson (IS)
Brf Enköpingshus nr 8
Personnummer 196101151402
inger.svensson61@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER SVENSSON"
Signerade 2023-12-12 14:50:37 CET (+0100)

Jyri Iharanta (JI)
Brf Enköpingshus nr 8
jyri.iharanta@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JYRI
IHARANTA"
Signerade 2023-12-18 15:38:40 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA AXELSSON"
Signerade 2023-12-18 17:36:20 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506637853

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NINOR HOLMKVIST"
Signerade 2023-12-18 17:52:13 CET (+0100)

Jörgen Heed (JH)
Brf Enköpingshus nr 8
Personnummer 6710101459
Jorgen.Heed@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Jörgen Heed"
Signerade 2023-12-19 13:49:17 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Fredrik Olofsson"
Signerade 2023-12-21 16:36:34 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik August Rune Bjärslinde"
Signerade 2023-12-19 16:46:07 CET (+0100)

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>

