

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 11
Org.nr: 717000-1643

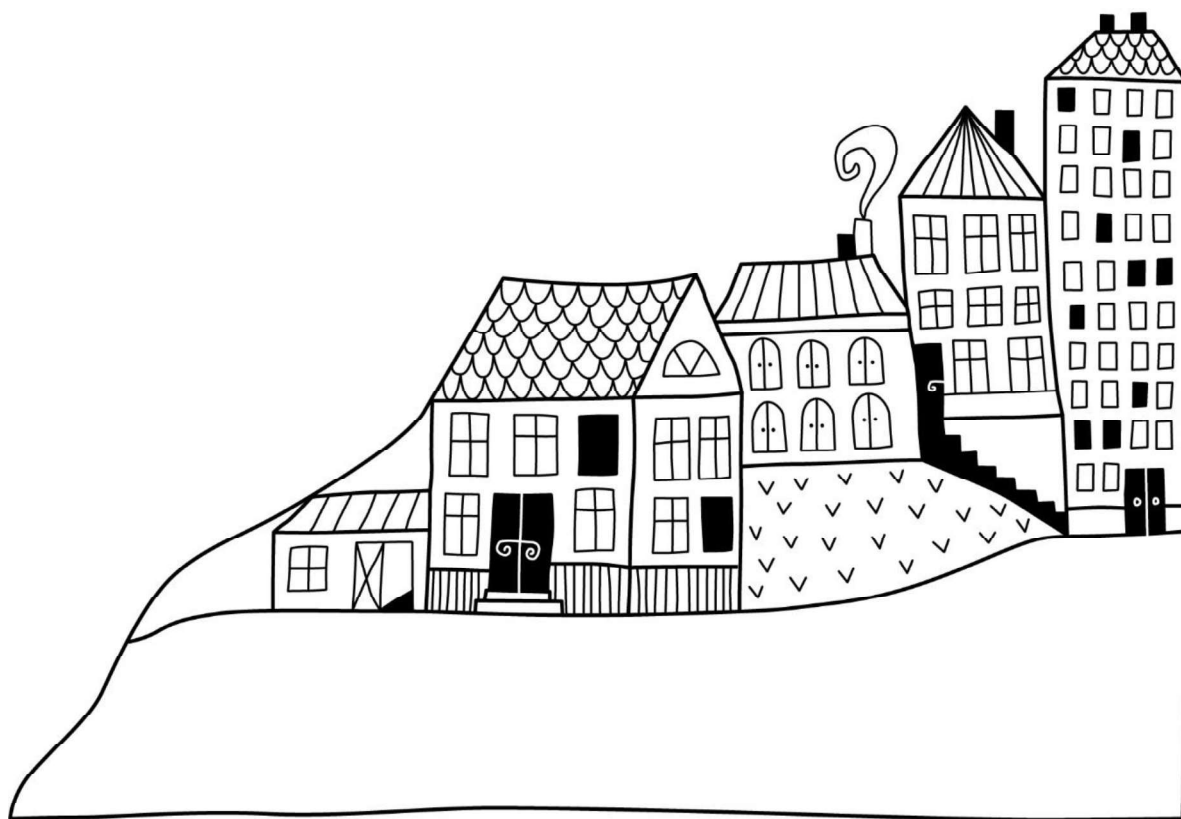
2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättförening Enköpingshus nr 11
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättförening.

Bostadsrättföreningen registrerades 1963-06-06. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet -91 tkr ingår avskrivningar med 1 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 334 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är sämre än föregående år vilket främst beror på utförda underhåll men även att driftskostnaderna och räntekostnaderna har ökat. Driftskostnaderna har främst ökat inom utemiljö, snöröjning, vatten och uppvärmning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten och marken Galgvreten 36:1 i Enköpings kommun. På fastigheterna finns sex byggnader med 146 lägenheter samt 33 lokaler/förråd uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Västerleden 108-150 i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	14	Antal lokaler	33
2 rum och kök	36	Antal garage	36
3 rum och kök	60	Antal p-platser	128
4 rum och kök	36		

Total tomtarea	23 445 m ²
Total bostadsarea	11 566 m ²
Total lokalarea	1 126 m ²

Årets taxeringsvärde	115 369 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	115 369 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,32 % av föreningens nettoomsättning.



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, fastighetsskötsel, utemiljö
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Wallis Städ AB	Trappstäd
E:on Försäljning AB	El
Ena Energi AB	Uppvärmning
Finlarm AB	Addsecure larmöverföring



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 191 tkr och planerat underhåll för 710 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2023. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 65 219 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 174 tkr. Reserveringen (avsättningen) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 779 tkr (140 kr/år/ m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stambyte	2013-2015
Takreovering	2015
Gemensamma utrymmen, byta av tvättmaskin samt måleriarbeten	2017
Installationer, spolningsarbeten	2017
Markytor, vägbommar	2017
Montering fallskydd brunnar	2020
Målning av 6 huskroppar	2020
Renovering lekplatser	2020
Stamrensning	2021
Renovering undercentral och värmeväxlare	2021
Tillbyggnad entrétak och ny takfläkt	2021
Justering inför asfaltering	2021
Plantering	2021
Byte tvättmaskin	2022
Byte takfläkt	2022
Byte säkerhetsdörrar Västerleden 108	2022
Installation nya värmefläktar garage	2022

Årets utförda underhåll (tkr) Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstuga Västerleden 118 och 140	413
Belysning mot fotbollsplan och grillplats	17
Ventilationsrengöring	159
Rensning hänggrännor	33
Planteringar	88



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mersudin Memeledzija	Ordförande	2024
Murat Krasniqi	Vice ordförande	2025
Omar Malla	Ledamot	2025
Johanna Lord Torvfelt	Ledamot	2024
Jennie Lundberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Andersson	Suppleant	2024
Ann-Charlotte Lindgren	Suppleant	2025
Martin Axelsson	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
Susanne Ahlqvist	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	2024
Annika Groth	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Andersson (sammankallande)	2024
Enes Nuker	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ombokning gjorts av den reservfond som legat sen tidigare år till underhållsfond. Detta då föreningen inte har någon reservfond utan endast en underhållsfond. Utöver detta har avstämning gjorts av inbetalda insatser och ser att en felbokföring har gjorts i samband med en överlåtelse under år 1983 för en lägenhet. Detta påverkar insatserna, som nu ökat, samt mot balanserat resultat som har minskats med motsvarande belopp. För mer information se förändringar i eget kapital.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 479	8 321	8 166	8 151	7 498
Resultat efter finansiella poster	-92	869	-717	-36	937
Soliditet %	30	29	28	28	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	95	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	671	658	645	644	592
Energikostnad kr/kvm	230	216	217	190	166
Sparande kr/kvm	161	205	188	224	186
Skuldsättning kr/kvm	2 859	2 921	2 997	3 074	3 229
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 958	3 022	3 101	3 180	3 341
Räntekänslighet %	4,4	4,6	4,8	4,9	5,6

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 årsavgifter 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 visas 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 visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

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

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust för året på -91 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år vilket främst beror på utförda underhåll men även att driftskostnaderna och räntekostnaderna har ökat. Driftskostnaderna har främst ökat inom utemiljö, snöröjning, vatten och uppvärmning.

För framtida ökningar av drifts- och underhållskostnader kommer medlemsavgifterna justeras för att täcka dessa kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 087 246	37 174	11 848 376	2 493 234	868 673
Disposition enl. årsstämmobeslut				868 673	-868 673
Omföring av reservfond till underhållsfond		-37 174	37 174		
Reservering underhållsfond			1 779 000	-1 779 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-709 608	709 608	
Justering av medlemsinsatser	7 146			-7 146	
Årets resultat					-91 620
Vid årets slut	1 094 392	0	12 954 941	2 285 369	-91 620

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 354 761
Årets resultat	-91 620
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 779 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	709 608
Summa	2 193 749

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 193 749**

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	8 478 631	8 321 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 850	171 555
Summa rörelseintäkter		8 576 481	8 492 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 290 500	-4 621 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-908 911	-836 179
Personalkostnader	Not 6	-217 720	-223 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 425 321	-1 423 757
Summa rörelsekostnader		-7 842 453	-7 105 174
Rörelseresultat		734 028	1 387 812
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	240	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	53 546	33 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-879 434	-553 491
Summa finansiella poster		-825 648	-519 139
Resultat efter finansiella poster		-91 620	868 673
Årets resultat		-91 620	868 673



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 843 122	49 266 879
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	45 365	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 888 487	49 266 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		47 900 487	49 278 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 328	0
Övriga fordringar	Not 14	104 189	112 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	368 552	353 282
Summa kortfristiga fordringar		474 069	465 330
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 564 239	5 729 779
Summa kassa och bank		6 564 239	5 729 779
Summa omsättningstillgångar		7 038 307	6 195 109
Summa tillgångar		54 938 794	55 473 988



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 094 392	1 087 246	
Reservfond	0	37 174	
Fond för yttre underhåll	12 954 941	11 848 376	
Summa bundet eget kapital	14 049 333	12 972 796	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 285 369	2 493 234	
Årets resultat	-91 620	868 673	
Summa fritt eget kapital	2 193 749	3 361 907	
Summa eget kapital	16 243 083	16 334 703	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 253 888	28 725 588
Summa långfristiga skulder		26 253 888	28 725 588
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 034 180	8 346 660
Leverantörsskulder		603 382	499 185
Övriga skulder	Not 18	454 711	435 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 349 551	1 132 683
Summa kortfristiga skulder		12 441 823	10 413 697
Summa eget kapital och skulder	54 938 794	55 473 988	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-91 620	868 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 425 321	1 423 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 333 701	2 292 430
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 739	-102 293
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	340 606	-55 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 665 568	2 135 120
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-46 929	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 929	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-784 180	-971 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-784 180	-971 680
Årets kassaflöde	834 459	1 163 440
Likvidamedel vid årets början	5 729 779	4 566 339
Likvidamedel vid årets slut	6 564 239	5 729 779
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	1	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) 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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Klar
Standardförbättringar ombyggnader	Linjär	15-50
Inventarier & verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	8 230 367	8 068 974
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 481	-31 484
Hyror, lokaler	27 448	27 444
Hyror, garage	125 712	125 712
Hyror, p-platser	144 916	145 380
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 392	-4 304
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 939	-10 291
Summa nettoomsättning	8 478 631	8 321 431

*I årsavgifter ingår värme, vatten, förråd och Kabel-TV grundutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter ¹	4 000	3 900
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	23 096	28 408
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	7
Övriga rörelseintäkter	4 066	3 739
Försäkringsersättningar	66 567	135 381
Summa övriga rörelseintäkter	97 850	171 555

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-709 608	-307 073
Reparationer	-190 507	-254 361
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-251 684	-241 464
Försäkringspremier	-118 759	-107 896
Kabel- och digital-TV	-45 156	-40 779
Pcb/Radonsanering	0	-9 281
Återbäring från Riksbyggen	7 400	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 795	-59 277
Serviceavtal	-578	0
Obligatoriska besiktningar	-6 750	-10 313
Bevakningskostnader	-11 134	-6 248
Snö- och halkbekämpning	-155 523	-59 556
Förbrukningsinventarier	-41 273	-24 304
Fordons- och maskinkostnader	-1 321	-685
Vatten	-653 066	-607 115
Fastighetsel	-409 696	-401 614
Uppvärmning	-1 858 970	-1 730 428
Sophantering och återvinning	-351 765	-331 802
Förvaltningsarvode drift	-490 316	-433 919
Summa driftskostnader	-5 290 500	-4 621 914

¹ Avser uthyrning trivsellokal



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration ²	-802 831	-659 644
Lokalkostnader ³	0	-14 205
IT-kostnader	-4 334	-5 024
Arvode, yrkesrevisorer	-20 163	-18 505
Övriga förvaltningskostnader	-26 735	-43 179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 625	-28 704
Representation	-6 413	-3 335
Kontorsmateriel	-5 519	-9 997
Telefon och porto	-150	-260
Medlems- och föreningsavgifter	-10 950	-10 950
Bankkostnader	-7 615	-2 950
Advokat och rättegångskostnader	0	-35 750
Övriga externa kostnader	-576	-3 677
Summa övriga externa kostnader	-908 911	-836 179

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 509
Styrelsearvoden	-48 300	-47 050
Sammanträdesarvoden	-37 800	-52 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 996	-82 996
Sociala kostnader	-36 624	-38 569
Summa personalkostnader	-217 720	-223 324

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 423 757	-1 423 757
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 564	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 425 321	-1 423 757

² Utökat avtal 2022-06-01.

³ Avser hyr tält till årsstämma under 2022. För 2023 var årsstämman i föreningslokalen.



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	240	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	240	1 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	51 134	32 966
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	80
Övriga ränteintäkter	2 361	153
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53 546	33 200

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-879 434	-553 489
Övriga räntekostnader	0	-2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-879 434	-553 491



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 615 276	9 615 276
Mark	918 600	918 600
Standardförbättring ombyggnader	64 373 208	64 373 208
Anslutningsavgifter	455 500	455 500
	75 362 584	75 362 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 362 584	75 362 584
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 615 276	-9 615 276
Anslutningsavgifter	-455 500	-455 500
Standardförbättring ombyggnader	-16 024 928	-14 601 171
	-26 095 704	-24 671 947
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättring ombyggnader	-1 423 757	-1 423 757
	-1 423 757	-1 423 757
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 519 462	-26 095 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 843 122	49 266 879
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	918 600	918 600
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättring ombyggnader	46 924 522	48 348 279
Taxeringsvärden		
Bostäder	113 400 000	113 400 000
Lokaler	1 969 000	1 969 000
	115 369 000	115 369 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 315 000</i>	<i>90 315 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 054 000</i>	<i>25 054 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	46 929	0
	46 929	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 929	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 564	0
	-1 564	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 564	0
	-1 564	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 564	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 365	0
Varav		
Inventarier och verktyg	45 365	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening (24 andelar)	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	27 397	37 617
Skattekonto	76 792	74 431
Summa övriga fordringar	104 189	112 048



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	142 510	118 759
Förutbetalda driftkostnader	1 811	1 669
Förutbetalt förvaltningsarvode	208 917	191 375
Förutbetald renhållning	0	28 664
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 019	11 254
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 561
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 294	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368 552	353 282

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	14 380
Bankmedel	1 912 624	1 850 601
Transaktionskonto	4 651 615	3 864 798
Summa kassa och bank	6 564 239	5 729 779

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 288 068	37 072 248
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-471 680	-721 660
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 562 500	-7 625 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 253 888	28 725 588

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-03-30	9 625 000,00	0,00	62 500,00	9 562 500,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-03-30	9 625 000,00	0,00	62 500,00	9 562 500,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2026-09-30	10 197 248,00	0,00	596 680,00	9 600 568,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2028-03-30	7 625 000,00	0,00	62 500,00	7 562 500,00
Summa			37 072 248,00	0,00	784 180,00	36 288 068,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 471 680 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 9 562 500 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.

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 722 000 kr årligen.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 32 679 668 kr.



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	452 367	432 772
Övriga skulder	0	53
Skuld sociala avgifter och skatter	2 344	2 344
Summa övriga skulder	454 711	435 169

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 328	12 866
Upplupna räntekostnader	66 724	70 871
Upplupna driftskostnader	127 464	11 599
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	98 489	19 885
Upplupna elkostnader	42 999	46 981
Upplupna värmekostnader	237 588	222 626
Upplupna kostnader för renhållning	5 974	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	49 150	40 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 429	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	671 094	688 405
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 349 551	1 132 683

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	58 362 800	58 362 800

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Enköping, datum enligt elektronisk signatur

Mersudin Memeledzija

Murat Krasniqi

Omar Malla

Johanna Lord Torvfelt

Jennie Lundberg

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Susanne Ahlqvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515233759

Dokument

RB BRF Enköpingshus nr 11 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-15 15:11:12 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)
Färdigställt 2024-04-16 16:07:19 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)
Riksbyggen

Signerare

Mersudin Memeledzija (MM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MERSUDIN MEMELEDZIJA"
Signerade 2024-04-15 15:22:04 CEST (+0200)

Murat Krasniqi (MK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MURAT KRASNIQI"
Signerade 2024-04-15 16:28:38 CEST (+0200)

Omar Malla (OM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OMAR MALLA"
Signerade 2024-04-15 17:31:28 CEST (+0200)

Johanna Lord Torvfelt (JLT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA LORD TORVFELT"
Signerade 2024-04-15 16:48:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515233759

Jennie Lundberg (JL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNIE LUNDBERG"
Signerade 2024-04-16 07:3 5:57 CEST (+0200)

Susanne Ahlkvist (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE BIRGITTA AHLQVIST"
Signerade 2024-04-16 13:13:16 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2024-04-16 16:07:19 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 11, org.nr 717000-1643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 11 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 11 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

16.04.2024 16:07

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 16.04.2024 15:06

DOCUMENT ID:

S1L6Dx2IR


ENVELOPE ID:

S1MpwhlC-S1L6Dx2IR

DOCUMENT NAME:

Brf Enköpingshus nr 11 - RB 2023 - inventar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	 Signed	16.04.2024 16:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	16.04.2024 16:07	Low	IP: 62.20.223.231

* 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

Revisionsberättelse 2023

Undertecknat som utsetts av årsstämman till förtroendevald revisor för Riksbyggen Enköpingshus 11 avger här följande revisionsberättelse.

Som förtroendevald revisor är min uppgift att revidera föreningens trivselkommitté samt kassan för lokaluthyrning och kanslikostnader.

Föreningen har under året öppnat konto med tillhörande Switch funktion, vilket har gjort att kontantkassan har tagits bort. Trivsel kommittén har tagits bort. Behållningen har återförts till Riksbyggen.

Samtliga verifikationer har redovisats enligt god redovisningssed i kronologisk ordning. Jag har även kontrollerat samtliga protokoll och inte funnit något att anmärka på.

Med ovanstående redovisning tillstyrker jag att:
Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023

Enköping 2024-04-17



Suzanne Ahlkvist

Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 11 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

