

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

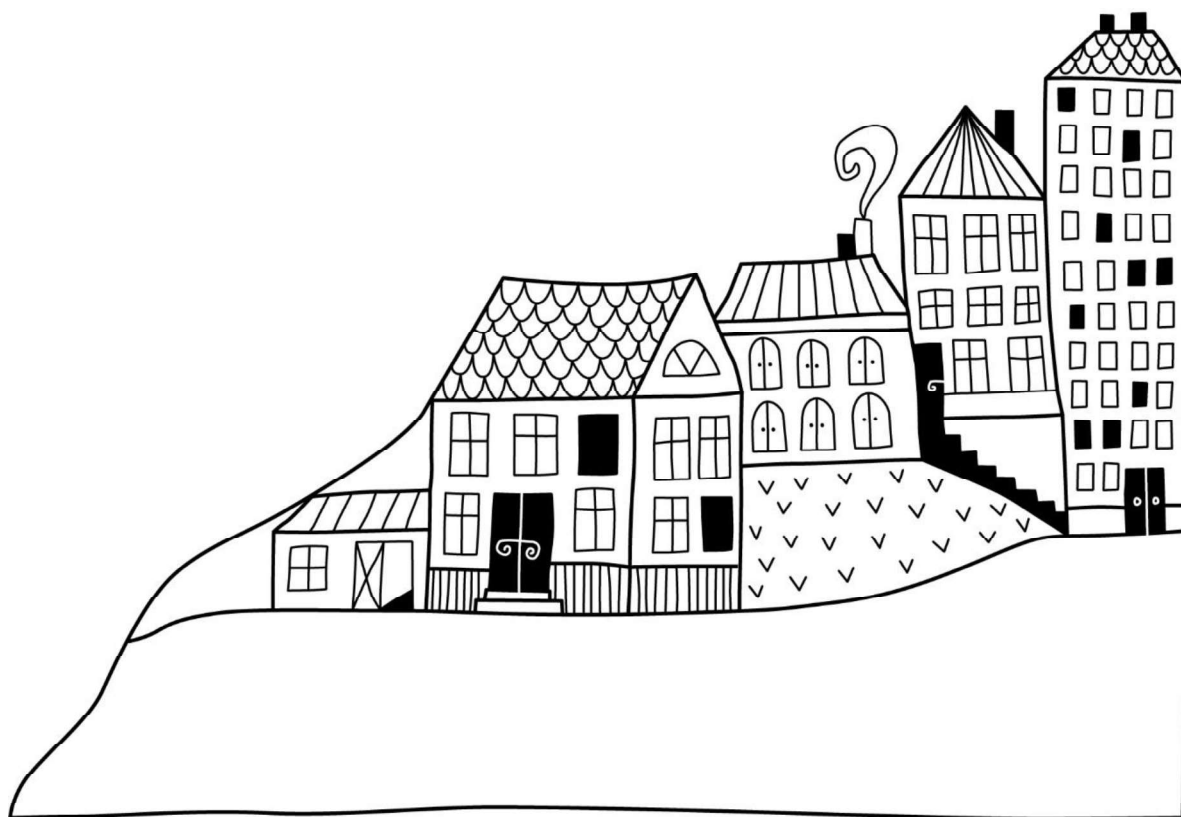
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 3
Org.nr: 717000-1676





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-10. Nuvarande ekonomisk plan upprättades 1947 och registrerades hos Bolagsverket 2018-10-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-27.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående främst pga. utförda underhåll under året.

I resultatet -964 tkr ingår avskrivningar med 37 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -927 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten S:t Ilian 22:9 i Enköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Fjärdhundragatan 21-27 i Enköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	6	Antal p-platser	18
1,5 rum och kök	12		
2 rum och kök	6		

Total tomtarea 2 578 m²

Total bostadsarea 1 120 m²

Årets taxeringsvärde 13 680 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 680 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, Fastighetsdrift
Ena Energi	Uppvärmning
Samhall AB	Trappstäd och utemiljö
Telenor AB	Kabel-TV
Presto Brandsäkerhet AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Vafab	Sophantering
E.ON Sverige AB	El



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 27 tkr och planerat underhåll för 1 080 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 4 089 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 409 tkr. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 395 tkr vilket motsvarar 353 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamrenovering	1996
Stamrenovering värmestam samt nya radiatorer	2010
Balkongrenovering	2008
Tvättstugeutrustning	2009
Fönsterbyte	2013-2015
Installationer	2016
Markytor, dränering	2018
Byte ytterdörrar källare	2020
Ommålning sophus	2021
Montering dörrstängare vind och källare	2021
Rensning och byte hängrännor	2021
Byte dörr förråd	2021
Fönsterbyte portar och källare	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin och torktumlare	43 877
Byte armatur trapphus	28 843
Relining avloppsstammar källare	1 000 000
Tätning takhuvar	7 368

Under 2024 planerar styrelsen att fortsätta arbetet med att byta takhuvar till skorstenar och ventilationskanaler samt utföra besiktning av balkonger. Utredning av flytt av inkommande vattenledning.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göte Lindgren	Ordförande	2024
Teresa Haake	Sekreterare	2025
Carina Svanström	Ledamot	2025
Josefin Eriksson	Ledamot	2024
Ulrika Frank	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dage Ruthström	Suppleant	2025
Daniel Zagoreanu	Suppleant	2024
Linus Ölmeborg	Suppleant	2024
Maria Hjelm	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson - Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att få en mer rättvisande bild över föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att skriva upp markvärdet enligt senaste taxeringsvärdet för år 2022 som beslutats av Skatteverket. Detta ger en positiv påverkan i balansomslutning och för nyckeltalet soliditet som nu ökat.

Under 2023 har styrelsen arbetat med:

- Haft 7 protokollförda styrelsemöten
- Uppdatering av föreningens 10-års budget
- Sett över underhållsplaneringen och prioriterat nödvändiga åtgärder
- I december 2023 slutamorterat ett av föreningens lån för att minska räntekostnaderna.
- Arbetat aktivt med föreningsutveckling och medlemsengagemang
- Omförhandlat leverantörsavtal
- Hyrt ut oanvända förråd till externa företag
- Förteckning över samtliga förråd med rätt bostadsrättsinnehavare
- Systematiskt brandskyddsarbete och ständig uppdatering kring rutiner
- Satt in avfuktare i torkrum 1 och uppdaterat timer i torkrum 2
- Upprättat rutin för snöröjning med boende

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 952 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 131 248	993 178	964 076	939 408	917 573
Resultat efter finansiella poster	-964 350	-175 153	-540 161	95 759	209 993
Soliditet %	-6	-95	-292	-224	-229
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	85	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	952	866	840	824	808
Energikostnad kr/kvm	261	248	249	227	228
Sparande kr/kvm	137	-98	-20	209	271
Skuldsättning kr/kvm	6 258	6 720	4 059	3 756	3 898
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 258	6 720	4 059	3 756	3 898
Räntekänslighet %	6,6	7,8	4,8	4,6	4,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För information om vad som ingår i årsavgifterna 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.

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 andra obligatoriska avgifter.

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

Styrelsen upprättade en 10-års plan 2021 för att säkerställa föreningen en hållbar ekonomi över tid. Planen syftar till att svara upp mot fastighetens kommande underhållsbehov samt omvärldspåverkan. Styrelsen har under 2023 uppdaterat och bearbetat planen med målsättning att göra ett positivt resultat år 2026. Arbetet har bland annat inneburit aktivt arbete med att omförhandla avtal med leverantörer, uthyrning av tomma förråd och justering av årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 528		20 000	534 845	-4 185 436	-175 153
Disposition enl. årsstämmobeslut					-175 153	175 153
Reservering underhållsfond				395 000	-395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-929 845	929 845	
Korrigerig differens inbetalda insatser	-28				28	
Uppskrivning mark		4 342 950				
Årets resultat						-964 350
Vid årets slut	21 500	4 342 950	20 000	0	-3 825 716	-964 350

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 360 561
Årets resultat	-964 350
Årets fondreservering enligt stadgarna	-395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	929 845
Summa	-4 790 066

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 790 066**

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	1 131 248	993 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 924	147 071
Summa rörelseintäkter		1 148 172	1 140 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 556 138	-784 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 322	-208 217
Personalkostnader	Not 6	-51 146	-76 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-37 486	-65 434
Summa rörelsekostnader		-1 874 091	-1 134 309
Rörelseresultat		-725 920	5 940
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 318	19 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-240 758	-201 072
Summa finansiella poster		-238 430	-181 093
Resultat efter finansiella poster		-964 350	-175 153
Årets resultat		-964 350	-175 153



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 049 573	744 110
Summa materiella anläggningstillgångar		5 049 573	744 110
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 050 073	744 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	5 036	4 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	52 807	57 768
Summa kortfristiga fordringar		57 843	62 696
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 767 469	3 167 053
Summa kassa och bank		1 767 469	3 167 053
Summa omsättningstillgångar		1 825 312	3 229 749
Summa tillgångar		6 875 385	3 974 358



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 500	21 528
Uppskrivningsfond		4 342 950	0
Reservfond		20 000	20 000
Fond för yttre underhåll		0	534 845
Summa bundet eget kapital		4 384 450	576 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 825 716	-4 185 436
Årets resultat		-964 350	-175 153
Summa fritt eget kapital		-4 790 066	-4 360 589
Summa eget kapital		-405 616	-3 784 216
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 610 414	7 008 464
Summa långfristiga skulder		5 610 414	7 008 464
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 398 050	517 800
Leverantörsskulder	Not 14	22 872	24 519
Skatteskulder	Not 15	4 135	2 455
Övriga skulder	Not 16	0	33 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	245 530	171 499
Summa kortfristiga skulder		1 670 587	750 110
Summa eget kapital och skulder		6 875 385	3 974 358



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-964 350	-175 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	37 486	65 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-926 864	-109 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 852	3 151
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	40 227	-65 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-881 785	-172 209
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-517 800	2 979 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-517 828	2 979 850
Årets kassaflöde	-1 399 585	2 807 641
Likvidamedel vid årets början	3 167 053	359 412
Likvidamedel vid årets slut	1 767 469	3 167 053
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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	50 – fullt avskriven
Balkonger	Linjär	20 – fullt avskriven
Säkerhetsdörr	Linjär	20 – fullt avskriven
Ny Tvättstuga	Linjär	10 – fullt avskriven
Stamreovering Värme/Radiatorer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	7 – fullt avskriven
Fönsterbyte	Linjär	40

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*	1 066 548	969 546
Hyror, lokaler	22 500	0
Hyror, p-platser	43 200	24 192
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	-560
Summa nettoomsättning	1 131 248	993 178

*I årsavgifterna 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 ersättningar	10 299	5 073
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Erhållna statliga bidrag – <i>elstöd</i>	6 390	0
Övriga rörelseintäkter	240	4 879
Försäkringsersättningar	0	137 121
Summa övriga rörelseintäkter	16 924	147 071

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 080 088	0
Reparationer	-26 814	-263 041
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 136	-36 456
Försäkringspremier	-13 312	-11 886
Kabel- och digital-TV	-7 531	-7 532
Återbäring från Riksbyggen	1 700	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 258	-48 794
Serviceavtal	-3 750	-6 463
Snö- och halkbekämpning	0	-1 125
Statuskontroll	0	-3 750
Förbrukningsinventarier	-11 904	-2 765
Vatten ¹	-72 450	-67 062
Fastighetsel	-34 384	-45 646
Uppvärmning ²	-185 095	-164 967
Sophantering och återvinning	-42 447	-42 289
Förvaltningsarvode drift	-28 670	-85 142
Summa driftskostnader	-1 556 138	-784 118

¹ Ökad vattenförbrukning 200 kbm

² Ökad prissättning från Ena energi



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-188 757	-167 791
Arvode, yrkesrevisorer	-23 000	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-8 643	-16 708
Kreditupplysningar	0	-360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 095	-5 072
Representation	-152	0
Kontorsmateriel	-398	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Bankkostnader	-2 417	-3 600
Övriga externa kostnader	-60	-387
Summa övriga externa kostnader	-229 322	-208 217

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-41 500	-61 000
Sociala kostnader	-9 646	-15 539
Summa personalkostnader	-51 146	-76 539

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-37 486	-65 434
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-37 486	-65 434

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-240 610	-142 792
Räntekostnader till kreditinstitut	-148	-5
Övriga finansiella kostnader	0	-58 275
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-240 758	-201 072



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	555 117	555 117
Mark	137 050	137 050
Tillkommande utgifter	3 844 651	3 844 651
Anslutningsavgifter	67 375	67 375
Markanläggning	109 803	109 803
Markinventarier	11 905	11 905
	4 725 901	4 725 901
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 725 901	4 725 901
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-555 117	-555 117
Anslutningsavgifter	-67 375	-67 375
Tillkommande utgifter	-3 237 592	-3 172 157
Markanläggningar	-109 803	-109 803
Markinventarier	-11 905	-11 905
	-3 981 792	-3 916 357
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-37 486	-65 434
	-37 486	-65 434
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 019 278	-3 981 792
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	4 342 950	0
	4 342 950	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 049 573	744 110
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 480 000	137 050
Tillkommande utgifter	569 573	607 060
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 680 000	13 680 000
Totalt taxeringsvärde	13 680 000	13 680 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 480 000</i>	<i>4 480 000</i>
Not 10 Andra långfristiga fordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening (1 andel)	500	500
Summa andra långfristiga fordringar	500	500



Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 036	4 928
Summa övriga fordringar	5 036	4 928

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 974	13 312
Förutbetalda driftkostnader	625	625
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 325	41 948
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 883	1 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 807	57 768

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	7 008 464	7 526 264
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 800	-27 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 370 250	-490 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 610 414	7 008 464

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-12-01	490 000,00	0,00	490 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2024-01-30	930 250,00	0,00	0,00	930 250,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-03-30	440 000,00	0,00	0,00	440 000,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2025-06-30	2 996 250,00	0,00	15 000,00	2 981 250,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-03-30	1 273 600,00	0,00	12 800,00	1 260 800,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2027-12-01	471 164,00	0,00	0,00	471 164,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2027-12-01	925 000,00	0,00	0,00	925 000,00
Summa			7 526 264,00	0,00	517 800,00	7 008 464,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 27 800 kr 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 Stadshypotek lån om 930 250 kr och 440 000 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 6 584 464 kr

Not 14 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	22 872	24 519
Summa leverantörsskulder	22 872	24 519
Not 15 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	38 136	36 456
Debiterad preliminärskatt	-34 001	-34 001
Summa skatteskulder	4 135	2 455
Not 16 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	33 837
Summa övriga skulder	0	33 837
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 646	0
Upplupna räntekostnader	34 367	34 061
Upplupna driftskostnader	9 003	13 834
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 368	6 244
Upplupna elkostnader	3 343	4 343
Upplupna värmekostnader	25 197	24 632
Upplupna revisionsarvoden	12 500	7 000
Upplupna styrelsearvoden	41 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	567	27
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 041	81 358
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 530	171 499
Not 18 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 541 500	7 541 500
Not 19 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.		

Styrelsens underskrifter

Enköping, datum enligt elektronisk signatur

Göte Lindgren

Teresa Haake

Josefin Eriksson

Carina Svanström

Ulrika Frank

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557513630589

Dokument

RB BRF Enköpingshus nr 3 ÅR 2023

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-03-25 10:06:37 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2024-03-27 11:05:21 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerare

Göte Lindgren (GL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖTE KARL-OLOV LINDGREN"
Signerade 2024-03-25 17:13:48 CET (+0100)

Teresa Haake (TH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TERESA HAAKE"
Signerade 2024-03-26 16:36:30 CET (+0100)

Josefin Eriksson (JE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOSEFIN ERIKSSON"
Signerade 2024-03-25 18:08:27 CET (+0100)

Carina Svanström (CS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA CARINA SVANSTRÖM"
Signerade 2024-03-25 19:37:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513630589

Ulrika Frank (UF)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Clara Ulrika Elizabeth Frank"
Signerade 2024-03-25 18:35:38 CET (+0100)*

Tomas Ericson (TE)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2024-03-27 11:05:21 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 3, org.nr 717000-1676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 3 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 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 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 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 11:09

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 27.03.2024 10:56

DOCUMENT ID:

SJeDTPbJA

ENVELOPE ID:

ryAUTP-10-SJeDTPbJA

DOCUMENT NAME:

Brf Enköpingshus nr 3 - RB 2023 - inväntar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	27.03.2024 11:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	27.03.2024 11:08	Low	IP: 85.24.131.81

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RB BRF Enköpingshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 3 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

