

# Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Enköpingshus Nr 7  
Org nr: 717000-1668





# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus nr  
7 får härmed upprätta årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2023-09-01 till 2024-08-31

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. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet -609 tkr ingår avskrivningar med 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -354 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fanna 48:1 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 64 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (f.d. Proinova) Försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|----------|-------|
| 1 rok    | 24    |
| 2 rok    | 40    |

### Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Lokaler    | 2     |
| Garage     | 29    |
| P-plats    | 9     |
| Ladd-plats | 3     |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 7 164 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 2 912 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 415 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 32 641 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 32 641 000 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 |
| Riksbyggen       | Tekniskförvaltning    |
| E.ON             | El                    |
| Telia Sverige AB | Kabel-TV              |
| Enköpings Kommun | Vatten                |
| Ragn-Sells AB    | Sophämtning           |

#### 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 85 tkr och planerat underhåll för 342 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2024 och visar på ett underhållsbehov om 7 309 tkr för de närmaste 10 åren. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                    | År        |
|--------------------------------|-----------|
| Stambyte                       | 2002      |
| Takrenovering                  | 2004      |
| Fönsterbyte                    | 2006      |
| Dörrbyte                       | 2009      |
| Relining                       | 2017-2018 |
| Takbehandling                  | 2018-2019 |
| Underhåll                      | 2021-2022 |
| Underhåll                      | 2021-2022 |
| Byte avhärdningsfilter och OVK | 2021-2022 |
| Underhåll utemiljö             | 2021-2022 |

##### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                           | Belopp    |
|---------------------------------------|-----------|
| Undercentralen                        | 342 375   |
| <b>Planerat underhåll</b>             |           |
| <b>År</b>                             |           |
| Arbetet med undercentralen fortsätter | 2024-2025 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter         | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma    |
|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Anne-Sofie sjöberg/ Holmbom | Ordförande         | 2025                             |
| Victor Henriksson           | Sekreterare        | 2025                             |
| Koszar Ernö                 | Ledamot            | 2025                             |
| Frida Olsson                | Ledamot            | 2025                             |
| Martin Axelsson             | Ledamot Riksbyggen | Tillsvidare utsedd av Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma    |
|---------------------|----------------------|----------------------------------|
| Hugo Nordenberg     | Suppleant            | 2025                             |
| Masis Sari Mazi     | Suppleant            | 2025                             |
| Jörgen Heed         | Suppleant Riksbyggen | Tillsvidare utsedd av Riksbyggen |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer              | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| BOREV Revision AB, Tomas Ericson | Auktoriserad revisor | 2025                          |

| Valberedning   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Ilya Lindqvist | 2025                          |
| Simon Sätre    | 2025                          |
| Simon Axelsson | 2025                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har skett under året.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 2 467     | 2 335     | 2 173     | 2 131     | 2 120     |
| Resultat efter finansiella poster*             | -603      | -200      | -402      | -86       | 14        |
| Soliditet %*                                   | -15       | -6        | -3        | 3         | 4         |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94        | 93        | 94        | 94        | 95        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 810       | 765       | 713       | 703       | 699       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 346       | 301       | 314       | 275       | 250       |
| Sparande kr/kvm*                               | -4        | 17        | 8         | 47        | 77        |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 2 191     | 2 075     | 2 124     | 2 164     | 2 218     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 503     | 2 371     | 2 426     | 2 472     | 2 534     |
| Räntekänslighet %*                             | 3,1       | 3,1       | 3,4       | 3,5       | 3,6       |

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften 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 andra 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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Föreningen gör under året en förlust på -603 319 tkr. För att vända denna trend har styrelsen beslutat att arbeta med 5-årsbudget samt att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m 2025-01-01.

För att få föreningens ekonomi att gå plus och för att säkerställa att föreningen klarar av framtida underhåll kommer avgiften till föreningen behövas justeras ytterligare under kommande år.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 70 046          | 2 601 920       | -2 867 478          | -199 745       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                 | -199 745            | 199 745        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 876 000         | -876 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -342 375        | 342 375             |                |
| Årets resultat                    |                 |                 |                     | -603 319       |
| Vid årets slut                    | 70 046          | 3 135 545       | -3 600 848          | -603 319       |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 067 223        |
| Årets resultat                          | -603 319          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -876 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 342 375           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 204 168</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 4 204 168**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 466 620                | 2 335 086                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 47 273                   | 56 950                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>2 513 893</b>         | <b>2 392 036</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -1 969 910               | -1 503 039               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -489 839                 | -466 092                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -99 305                  | -101 890                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -255 477                 | -255 477                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-2 814 530</b>        | <b>-2 326 498</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-300 637</b>          | <b>65 538</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 40                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 2 488                    | 2 792                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -305 169                 | -268 115                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-302 682</b>          | <b>-265 283</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-603 319</b>          | <b>-199 745</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-603 319</b>          | <b>-199 745</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 6 031 471        | 6 257 874        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 215 113          | 244 186          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>6 246 584</b> | <b>6 502 060</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 2 000            | 2 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 000</b>     | <b>2 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>6 248 584</b> | <b>6 504 060</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 12 100           | 0                |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 84 107           | 82 149           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 59 838           | 59 329           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>156 045</b>   | <b>141 478</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 379 638          | 361 040          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>379 638</b>   | <b>361 040</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>535 683</b>   | <b>502 517</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>6 784 267</b> | <b>7 006 578</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 70 046            | 70 046            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 135 545         | 2 601 920         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 205 591</b>  | <b>2 671 966</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 600 848        | -2 867 478        |
| Årets resultat                               |        | -603 319          | -199 745          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 204 168</b> | <b>-3 067 223</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-998 577</b>   | <b>-395 257</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 5 684 000         | 1 604 225         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>5 684 000</b>  | <b>1 604 225</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 1 604 225         | 5 300 325         |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 55 418            | 75 211            |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 2 850             | 2 850             |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 62 174            | 60 612            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 374 176           | 358 612           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 098 843</b>  | <b>5 797 610</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>6 784 267</b>  | <b>7 006 578</b>  |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2023/2024                 | 2022/2023                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | -300 637                  | 65 538                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 255 477                   | 255 477                   |
|                                                                                               | <strong>-45 161</strong>  | <strong>321 014</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 2 488                     | 3 440                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -310 913                  | -283 715                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-353 586</strong> | <strong>40 740</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -14 568                   | 94 175                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 3 077                     | -12 158                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-365 077</strong> | <strong>122 757</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                             | -116 000                  | -161 000                  |
| Upptagna lån                                                                                  | 499 675                   | 0                         |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>383 675</strong>  | <strong>-161 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 18 598                    | -38 244                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 361 040                   | 399 284                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 379 638                   | 361 040                   |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 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. 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              | Klar     |
| Markanläggningar      | Linjär              | Klar     |
| Installationer        | Linjär              | 10       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10-50    |
| Inventarier & verktyg | Linjär              | 20       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                       | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 359 464                | 2 228 476                |
| Hyror, bostäder                       | 2 976                    | 2 760                    |
| Hyror, lokaler                        | 2 640                    | 2 560                    |
| Hyror, garage                         | 90 360                   | 90 120                   |
| Hyror, p-platser                      | 23 430                   | 21 720                   |
| Hyror, övriga                         | 2 400                    | 2 200                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -4 750                   | -3 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -9 900                   | -9 750                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 466 620</b>         | <b>2 335 086</b>         |

*\*I årsavgifter, bostäder ingår värme, digitala tjänster och vatten.*

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar*                   | 29 904                   | 15 169                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5                       | 0                        |
| Erhållna statliga bidrag               | 0                        | 31 819                   |
| Övriga rörelseintäkter                 | 17 374                   | 9 962                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>47 273</b>            | <b>56 950</b>            |

*\*pant-, överlåtelse- och andrahandsavgifter*

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -342 375                 | 0                        |
| Reparationer                         | -85 096                  | -87 854                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -103 810                 | -103 810                 |
| Försäkringspremier                   | -37 314                  | -31 749                  |
| Kabel- och digital-TV                | -47 196                  | -47 196                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 500                      | 4 600                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -1 801                   | -2 435                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -70 423                  | -52 394                  |
| Förbrukningsinventarier              | -712                     | -19 856                  |
| Vatten                               | -345 930                 | -299 774                 |
| Fastighetsel                         | -121 968                 | -139 180                 |
| Uppvärmning                          | -681 605                 | -562 902                 |
| Sophantering och återvinning         | -114 576                 | -137 186                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -17 605                  | -23 303                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 969 910</b>        | <b>-1 503 039</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -404 897                 | -409 021                 |
| IT-kostnader                               | -8 201                   | -7 485                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 775                  | -16 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -25 091                  | -13 671                  |
| Kreditupplysningar                         | -180                     | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -20 718                  | -9 062                   |
| Representation                             | 0                        | -1 498                   |
| Kontorsmateriel                            | -3 839                   | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 200                   | -5 300                   |
| Bankkostnader                              | -4 733                   | -3 698                   |
| Övriga externa kostnader (inkassotjänster) | -3 205                   | -108                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-489 839</b>          | <b>-466 092</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | -4 928                   | -5 376                   |
| Styrelsearvoden                | -74 300                  | -74 300                  |
| Sociala kostnader              | -20 077                  | -22 214                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-99 305</b>           | <b>-101 890</b>          |

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

|                                                                                              | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -226 403                 | -226 403                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                         | -16 418                  | -16 418                  |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -12 656                  | -12 656                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-255 477</b>          | <b>-255 477</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 40                       |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>40</b>                |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 206                      | 2 094                    |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                        | -609                     |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 324                      | 287                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 958                    | 1 019                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 488</b>             | <b>2 792</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2023-09-01<br>2024-08-31 | 2022-09-01<br>2023-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -303 969                 | -268 115                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 200                   | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-305 169</b>          | <b>-268 115</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-08-31        | 2023-08-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 1 877 123         | 1 877 123         |
| Mark                                          | 203 000           | 203 000           |
| Standardförbättringar                         | 11 083 675        | 11 083 675        |
| Markanläggning                                | 137 786           | 137 786           |
|                                               | <b>13 301 584</b> | <b>13 301 584</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>13 301 584</b> | <b>13 301 584</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -1 877 123        | -1 877 123        |
| Standardförbättringar | -5 028 800        | -4 802 397        |
| Markanläggningar      | -137 786          | -137 786          |
|                       | <b>-7 043 709</b> | <b>-6 817 306</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning standardförbättringar | -226 404        | -226 404        |
|                                         | <b>-226 404</b> | <b>-226 404</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-7 270 113</b> | <b>-7 043 711</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>6 031 471</b> | <b>6 257 874</b> |
|--|------------------|------------------|

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Mark                  | 203 000   | 203 000   |
| Tillkommande utgifter | 5 828 471 | 6 054 874 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 31 800 000 | 31 800 000 |
| Lokaler  | 841 000    | 841 000    |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>32 641 000</b> | <b>32 641 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>22 679 000</i> | <i>22 679 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>9 962 000</i>  | <i>9 962 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 491 066           | 491 066           |
| Installationer                                         | 361 009           | 361 009           |
|                                                        | <b>852 075</b>    | <b>852 075</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>852 075</b>    | <b>852 075</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -359 726          | -343 308          |
| Installationer                                         | -248 163          | -235 508          |
|                                                        | <b>-607 889</b>   | <b>-578 816</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -16 418           | -16 418           |
| Installationer                                         | -12 656           | -12 656           |
|                                                        | <b>-29 073</b>    | <b>-29 073</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-636 962</b>   | <b>-607 889</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>215 113</b>    | <b>244 186</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 114 923           | 131 340           |
| Installationer                                         | 100 190           | 112 846           |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 2 000             | 2 000             |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>2 000</b>      | <b>2 000</b>      |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | <b>2024-08-31</b> | <b>2023-08-31</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 12 100            | 0                 |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>12 100</b>     | <b>0</b>          |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 84 107        | 82 149        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>84 107</b> | <b>82 149</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 13 169        | 10 975        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 1 600         | 0             |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 33 270        | 34 683        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 11 799        | 11 799        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0             | 1 871         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>59 838</b> | <b>59 329</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel                   | 1 094          | 1 066          |
| Företagskonto               | 26 029         | 26 379         |
| Transaktionskonto           | 352 515        | 333 595        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>379 638</b> | <b>361 040</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2024-08-31       | 2023-08-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 7 288 225        | 6 904 550        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -116 000         | -116 000         |
| Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 488 225       | -5 184 325       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>5 684 000</b> | <b>1 604 225</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SPARBANKEN   | 4,50%      | 2024-09-30          | 2 000 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 2 000 000,00        |
| SPARBANKEN   | 4,38%      | 2024-10-30          | 1 740 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 740 000,00        |
| SPARBANKEN   | 4,44%      | 2024-11-29          | 1 444 325,00        | -1 444 325,00           | 0,00               | 0,00                |
| SPARBANKEN   | 3,99%      | 2024-11-29          | 0,00                | 1 944 000,00            | 0,00               | 1 944 000,00        |
| SWEDBANK     | 3,99%      | 2025-06-18          | 1 720 225,00        | 0,00                    | 116 000,00         | 1 604 225,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>6 904 550,00</b> | <b>499 675,00</b>       | <b>116 000,00</b>  | <b>7 288 225,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 116 000 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 Swedbank lån om 1 604 225 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 6 708 225 kr

#### Not 19 Leverantörsskulder

|                                      | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 61 766        | 56 025        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | -6 348        | 19 186        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>55 418</b> | <b>75 211</b> |

#### Not 20 Skatteskulder

|                                  | 2024-08-31   | 2023-08-31   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder                    | 2 951        | 2 951        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 103 810      | 103 810      |
| Debiterad preliminärskatt        | -103 911     | -103 911     |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>2 850</b> | <b>2 850</b> |

#### Not 21 Övriga skulder

|                                | 2024-08-31    | 2023-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Lån under betalning            | 6 348         | 0             |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 55 826        | 60 612        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>62 174</b> | <b>60 612</b> |

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2024-08-31     | 2023-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 23 346         | 23 345         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 5 977          | 11 721         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 2 776          | 2 266          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 6 612          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 8 410          | 8 787          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 35 865         | 32 682         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 835            | 704            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 400         | 19 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 74 300         | 74 300         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 198 655        | 185 808        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>374 176</b> | <b>358 612</b> |

#### Not 23 Ställda säkerheter

|                        | 2024-08-31 | 2023-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 223 500  | 8 223 500  |

#### Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

**Styrelsens underskrifter**

*Enköping 20250122*  
Ort och datum

*Anne-Sofie Holmbom*  
Anne-Sofie Holmbom

*Victor Henriksson*  
Victor Henriksson

*Ernö Koszar*  
Koszar Ernő

*Frida Olsson*  
Frida Olsson

*Martin Axelsson*  
Martin Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den *31 januari 2025*

*Tomas Ericson*

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 7, org.nr 717000-1668

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 7 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsens flerårsöversikt och nyckeltalet sparande/kvm som är negativt för räkenskapsåret. Jag vill även fästa uppmärksamhet på styrelsens information i förvaltningsberättelsen, stycket Upplysning vid förlust, som beskriver att en femårsbudget har tagits fram och att höjningar av årsavgifterna behövs kommande år för att säkerställa att föreningens ekonomi klarar av framtida underhåll.

### 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 7 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 31 januari 2025



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor