

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 9
Org nr: 717000-1734

2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 9 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 har sitt säte i Enköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-10-30. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 2011-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-22.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjning av årsavgifterna samt att avskrivningarna är lägre då avskrivningsplanerna för byggnaden setts över.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader inom vatten, värme och fastighetsskötsel. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån.

I resultatet -70 tkr ingår avskrivningar med 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 216 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 623 m², vilket motsvarar 18,79% av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Centrum 29:11 i Enköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1958.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (f.d Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	18
3 rum och kök	3
4 rum och kök	6
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	19	Varav 8 affärsverksamheter
Antal garage	11	
Antal p-platser	5	



Årets taxeringsvärde	35 799 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 799 000 kr

Total tomtarea	2 807 m ²
Total bostadsarea	2 356 m ²

Lokaler bostadsrätt	746 m ²
Lokaler hyresrätt	214 m ²
Total lokalarea	960 m ²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Frisör	54	
Hudvård	77	
Restaurang	168	2024-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,93 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Hemfrid i Sverige AB	Lokalvård
E:on Försäljning AB	El
Ena Energi AB	Uppvärmning
Kone AB	Hisservice
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Enköpings Kommun	Vatten
Vafab Miljö	Sophämtning
Brinck Consulting AB	Låsservice



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 93 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast november 2024 och är aktuell.

Underhållsplanen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 196 tkr per år samt komponentbyten på 280 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Årets avsättning till underhållsfonden är gjord med 141 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dörrautomatik	2017-2018	
Byte låssystem	2019-2020	
Renovering butikslokal	2020-2021	
Kabeldragning lokal	2020-2021	
Trapphusbelysning	2020-2021	
Avgasare	2020-2021	
Underhåll bostad	2021-2022	
VVS arbeten	2021-2022	
Hissar	2021-2022	Har aktiverats som anläggningstillgång
Installation ny elcentral och mätarsäkring	2022-2023	
Byte torktumlare	2022-2023	Har aktiverats som anläggningstillgång
Passagesystem med kortläsare	2022-2023	Har aktiverats som anläggningstillgång

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Montering glas	17 000
Trädfällning	21 654

Planerat underhåll

	År
Stambyte	2025-2026
Renovering lokaler	2025-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krishan Åhlén	Ordförande	2026
Åsa Vik Ramström	Vice ordförande	2026
Mathilda Sköld	Sekreterare	2025
Helen Söderling	Ledamot	2025
Joakim Andersson	Ledamot	2026
Marie Bjelvenmark	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Runngren Åman	Suppleant	2025
Efva Sandell	Suppleant	2025
Gunilla Rönngren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Martin Skoog	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michel Coulianos		2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jukka Söderling	2025
Magnus Ramström	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då föreningen under föregående räkenskapsår övergick till redovisningsregelverket K3 har man under detta verksamhetsår gjort en ny bedömning över avskrivningsplanerna för byggnaden. Bedömningen innebär att de tidigare standardförbättringarna har delats upp som byggnadskomponenter med nya årliga avskrivningar. Detta har medfört till minskade årliga avskrivningskostnader.

Vid en extrastämma 2024 togs ett enhälligt beslut att genomföra stambytet. Under året har styrelsen med hjälp av Riksbyggen inhämtat flertalet offerter som av olika anledningar blivit dyrare än vad som från början grovuppskattats till 25 mkr. Styrelsen har valt att inte gå vidare med denna projektering via Riksbyggen utan kommer istället utvärdera andra alternativ samt titta på om delar av projektet kan göras med relining för att stambytet ska kosta mindre för föreningen. Det näringsidkare som verkar i huset kommer fortsätta bedriva sin verksamhet under pågående renovering

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 21% från och med 2024-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 423	2 240	2 184	2 121	2 049
Resultat efter finansiella poster*	-70	-339	-9	-299	-177
Soliditet %*	50	49	11	22	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	72	72	74	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	698	620	611	608	594
Energikostnad kr/kvm*	247	238	210	192	191
Sparande kr/kvm*	77	82	123	118	124
Skuldsättning kr/kvm*	3 419	3 458	3 497	1 530	1 559
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 227	4 276	4 324	1 892	1 928
Räntekänslighet %*	5,9	6,7	6,9	3,0	3,1

* 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 årsavgifter se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella 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 inte i årsavgiften.

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Upplysning vid förlust:

För framtida underhåll och eventuella kostnadsökningar kommer föreningen att vid behov höja årsavgifterna, upptag av nya lån samt användning av befintlig underhållsfond.

Då föreningen har ett kommande stambyte har styrelsen upprättat en femårsbudget som indikerar höjning av årsavgifterna med 5-15% per år för kommande 5-årsperiod.

Styrelsen ser över föreningens löpande kostnader för att se vilka eventuella besparingar som kan göras.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	159 190	752 304	10 817 900	1 670 532	-1 029 369	-339 394
Disposition enl. årsstämmobeslut					-339 394	339 394
Reservering underhållsfond				141 000	-141 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-38 654	38 654	
Årets resultat						-69 637
Vid årets slut	159 190	752 304	10 817 900	1 772 877	-1 471 109	-69 637

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 368 763
Årets resultat	-69 637
Årets fondreservering enligt stadgarna	-141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 654
Summa	-1 540 746

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 540 746**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 422 938	2 240 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 714	54 186
Summa rörelseintäkter		2 449 652	2 294 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 563 518	-1 484 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 061	-140 068
Personalkostnader	Not 6	-148 993	-149 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-285 948	-568 660
Summa rörelsekostnader		-2 179 520	-2 343 451
Rörelseresultat		270 133	-49 260
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 090
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 259	20 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-379 029	-311 932
Summa finansiella poster		-339 770	-290 134
Resultat efter finansiella poster		-69 637	-339 394
Årets resultat		-69 637	-339 394



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 834 647	21 112 670
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	105 949	113 873
Summa materiella anläggningstillgångar		20 940 595	21 226 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	54 500	54 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 500	54 500
Summa anläggningstillgångar		20 995 095	21 281 043
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		19 232	0
Summa Lager och pågående arbeten		19 232	0
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	73 847	73 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	43 484	40 456
Summa kortfristiga fordringar		117 331	113 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 643 444	3 075 403
Summa kassa och bank		2 643 444	3 075 403
Summa omsättningstillgångar		2 780 007	3 189 398
Summa tillgångar		23 775 102	24 470 441



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	911 494	911 494
Uppskrivningsfond	10 817 900	10 817 900
Fond för yttre underhåll	1 772 877	1 670 532
Summa bundet eget kapital	13 502 271	13 399 926
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 471 109	-1 029 369
Årets resultat	-69 637	-339 394
Summa fritt eget kapital	-1 540 746	-1 368 763
Summa eget kapital	11 961 525	12 031 163
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 029 055
Summa långfristiga skulder	4 029 055	4 951 205
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 308 866
Leverantörsskulder	Not 18	49 243
Övriga skulder	Not 19	75 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	351 406
Summa kortfristiga skulder	7 784 522	7 488 073
Summa eget kapital och skulder	23 775 102	24 470 441



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	270 133	-49 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 948	568 660
	556 080	519 400
Erhållen ränta	40 400	22 264
Erlagd ränta	-442 462	-267 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 018	273 842
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -,minskning +)	-19 232	0
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	25 439	46 349
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-462 856	42 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-302 631	362 878
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-35 143
Investeringar i inventarier	0	-118 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-154 006
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-129 328	-129 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 328	-129 328
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-431 959	79 544
Likvida medel vid årets början	3 075 403	2 995 859
Likvida medel vid årets slut	2 643 444	3 075 403



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Under verksamhetsåret har en ny bedömning gjorts över avskrivningsplanerna för byggnaden. De tidigare standardförbättringarna har delats upp som byggnadskomponenter med nya årliga avskrivningar (föregående år skrevs de av på 20-50 år)

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	50
Byggnad dörrar	Komponent	25
Byggnad elinstallationer	Komponent	30
Byggnad entrépartier	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	69
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad hyresgäst Anpassningar	Komponent	14
Byggnad hissar	Komponent	40
Byggnad inre ytskikt	Komponent	32
Byggnad stomme	Komponent	100
Byggnad tak	Komponent	26
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	15-20
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnad ventilation	Komponent	30
Byggnad värmesystem	Komponent	25
Anslutningsavgifter	Komponent	Klar
Passagesystem med kortläsare	Komponent	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	1 515 913	1 425 678
Årsavgifter, lokaler	355 406	236 959
Hyrer, lokaler	482 914	494 507
Hyrer, garage	36 960	36 960
Hyrer, p-platser	9 000	9 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 751	-13 079
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	0
Bränsleavgifter, lokaler	33 951	34 056
Vattenavgifter, lokaler	14 995	15 924
Summa nettoomsättning	2 422 938	2 240 005

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, digital-TV grundutbud, bredband och förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar (panter och överlåtelseavgift)	15 624	15 915
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	1
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	13 554
Övriga rörelseintäkter	11 094	24 716
Summa övriga rörelseintäkter	26 714	54 186

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-38 654	-44 221
Reparationer	-92 670	-96 608
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 670	-115 194
Försäkringspremier	-83 692	-71 493
Kabel- och digital-TV	-35 689	-33 428
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Serviceavtal	-5 465	-4 986
Sotning	-11 676	-13 996
Obligatoriska besiktningar	0	-7 452
Snö- och halkbekämpning	-28 612	-19 220
Förbrukningsinventarier	-27 172	-28 835
Vatten	-214 871	-201 908
Fastighetsel ¹	-74 156	-137 427
Uppvärmning	-530 647	-449 803
Sophantering och återvinning	-77 864	-75 017
Förvaltningsarvode drift ²	-225 779	-186 403
Summa driftskostnader	-1 563 518	-1 484 889

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-109 542	-104 930
IT-kostnader	-590	-590
Arvode, yrkesrevisor	-23 851	-12 929
Övriga förvaltningskostnader	-21 715	-1 105
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 464	-3 371
Representation	-2 975	-2 307
Kontorsmateriel	-388	-409
Telefon och porto	-11 557	-8 723
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-2 867	-2 506
Övriga externa kostnader	-413	-499
Summa övriga externa kostnader	-181 061	-140 068

¹ 2022-2023 var kostnaderna högre under vintermånaderna varför det skiljer så mycket mot årets kostnad

² Innehåller en månad extra som avser perioden 2304, fakturan inkom under nuvarande räkenskapsår.



Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-70 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-43 950	-31 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 992
Sociala kostnader	-35 043	-34 992
Summa personalkostnader	-148 993	-149 834

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader*	-278 023	-175 221
Avskrivningar tillkommande utgifter*	0	-388 449
Avskrivning Installationer	-7 924	-4 990

Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar **-285 948** **-568 660**

**Avvikelse mellan åren beror på att de tidigare tillkommande utgifterna (standardförbättringarna) detta år har delats upp på byggnadskomponenter.*

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 090
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 090

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	37 442	18 947
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	718
Övriga ränteintäkter	1 784	1 043
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 259	20 708

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-378 748	-311 794
Övriga räntekostnader	-281	-138
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-379 029	-311 932



Not 11 Byggnader och mark³**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 027 718	2 014 976
Mark	540 100	540 100
Anslutningsavgifter	96 260	96 260
Standardförbättringar	11 304 110	11 304 110
	20 968 188	13 955 446
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	7 012 742
	0	7 012 742
Omföringar		
Byggnader – <i>Omföring av standardförbättring till byggnad</i>	11 304 110	0
Standardförbättringar – <i>Omföring av standardförbättringar till byggnad</i>	-11 304 110	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 968 188	20 968 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 190 197	-2 014 976
Anslutningsavgifter	-96 260	-96 260
Standardförbättringar	-8 386 961	-7 998 512
	-10 673 418	-10 109 748
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-278 023	-175 221
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-388 449
	-278 023	-563 670
Omföringar		
Byggnad – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar</i>	-8 387 011	0
Standardförbättringar – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar</i>	8 387 011	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 951 441	-10 673 418
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 817 900	0
Årets uppskrivning mark	0	10 817 900
	10 817 900	10 817 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 834 647	21 112 670

³ Omföringar har gjorts i samband med att avskrivningsplanerna setts över.



Varav

Byggnader	9 476 647	6 837 521
Mark	11 358 000	11 358 000
Standardförbättringar	0	2 917 149

Taxeringsvärden

Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	5 799 000	5 799 000

Totalt taxeringsvärde

	35 799 000	35 799 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 441 000</i>	<i>24 441 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 358 000</i>	<i>11 358 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	110 519	110 519
Installationer	118 863	0
	229 382	110 519
Årets anskaffningar		
Installationer	0	118 863
	0	118 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 382	229 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-110 519	-110 519
Installationer	-4 990	0
	-115 509	-110 519
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 294	-4 990
	-7 294	-4 990
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 519	-110 519
Installationer	-12 914	-4 990
	-123 433	-115 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 949	113 873
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	105 949	113 873

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	54 500	54 500
Summa andra långfristiga fordringar	54 500	54 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	29 916	31 392
Skattekonto	43 931	42 147
Summa övriga fordringar	73 847	73 539

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 141
Förutbetalda försäkringspremier	29 485	24 721
Förutbetalda driftkostnader	0	448
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 241	8 904
Förutbetald renhållning	0	1 092
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 022	2 878
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 736	1 272
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 484	40 456

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	0	166
Bankmedel	1 463 974	1 426 532
Transaktionskonto	1 179 470	1 648 705
Summa kassa och bank	2 643 444	3 075 403



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	11 337 921	11 467 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 600	-52 400
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 266 266	-6 463 644
Långfristig skuld vid årets slut	4 029 055	4 951 205

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,52%	2025-03-01	889 350,00	0,00	9 800,00	879 550,00
STADSHYPOTEK	4,82%	2024-12-01	3 038 644,00	0,00	76 928,00	2 961 716,00
STADSHYPOTEK	4,82%	2024-12-01	3 425 000,00	0,00	0,00	3 425 000,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2026-03-01	3 163 455,00	0,00	32 036,00	3 131 419,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2026-06-01	950 800,00	0,00	10 564,00	940 236,00
Summa			11 467 249,00	0,00	129 328,00	11 337 921,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 42 600 kr på långfristiga skulder, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 646 640 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 879 550 kr, 2 961 716 kr och 3 425 000 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 10 691 281 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	49 243	43 047
Ej reskontraförda leverantörsskulder	96 192	0
Lån under betalning	-96 192	0
Summa leverantörsskulder	49 243	43 047

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	55 993	55 993
Övriga skulder	7 094	27 147
Mottagna depositioner	0	42 308
Skuld för moms	11 920	8 810
Summa övriga skulder	75 007	134 258

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	16 113	18 506
Upplupna räntekostnader	13 231	76 664
Upplupna driftskostnader	0	24 459
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 334	368 431
Upplupna elkostnader	2 826	11 133
Upplupna värmekostnader	28 345	23 373
Upplupna kostnader för renhållning	7 498	5 260
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 100
Upplupna styrelsearvoden	52 500	57 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 397	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 843	196 398
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	351 406	794 724

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	11 630 000	11 630 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter beslut om att inte avropa det anbud som inkommit för kommande stamrenovering från Riksbyggens projektgrupp har styrelsen beslutat att arbeta fram ett nytt förslag på utformning och innehåll av arbeten. Syftet för detta är att det ska bli mindre kostsamt för föreningen och boende samt för de aktörer som idag bedriver affärsverksamhet i föreningens lokaler.



Styrelsens underskrifter

Enköping, datum enligt elektronisk signatur

Krishan Åhlén

Mathilda Sköld

Åsa Vik Ramström

Helen Söderling

Joakim Andersson

Marie Bjelvenmark

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision

Martin Skoog
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557537754961

Dokument

RB BRF Enköpingshus nr 9 Årsredovisning 2024-08-31

Huvuddokument

29 sidor

Startades 2025-01-28 14:27:31 CET (+0100) av Maria

Hjelm (MH)

Färdigställt 2025-01-30 09:22:24 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerare

Krishan Åhlén (KÅ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISHAN ÅHLÉN"

Signerade 2025-01-28 14:30:00 CET (+0100)

Mathilda Sköld (MS1)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATHILDA SKÖLD"

Signerade 2025-01-28 14:39:37 CET (+0100)

Åsa Vik Ramström (ÅVR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Maria Kristina Vik"

Signerade 2025-01-28 18:13:39 CET (+0100)

Helen Söderling (HS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELEN SÖDERLING"

Signerade 2025-01-28 17:07:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537754961

Joakim Andersson (JA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ANDERSSON"
Signerade 2025-01-28 16:19:36 CET (+0100)

Marie Bjelvenmark (MB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie Cecilia Bjelvenmark"
Signerade 2025-01-28 15:09:29 CET (+0100)

Martin Skoog (MS2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN SKOOG"
Signerade 2025-01-29 12:19:35 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-01-30 09:22:24 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 9, org.nr 717000-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 9 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 9 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.01.2025 09:23

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 30.01.2025 09:16

DOCUMENT ID:
SkEqwS20_Jg

ENVELOPE ID:
r1bYDB2001l-SkEqwS20_Jg

DOCUMENT NAME:
Brf Enköpingshus nr 9 - RB 2023-2024 - inventar.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	30.01.2025 09:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	30.01.2025 09:22	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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus nr 9

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Enköpingshus nr 9, org.nr. 717000-1734 för räkenskapsår 2023-09-01 – 2024-08-31.

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

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

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

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

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

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

Datum enligt elektronisk signatur



Martin Skoog

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 9 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

