

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 6
Org nr: 717000-1700

2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

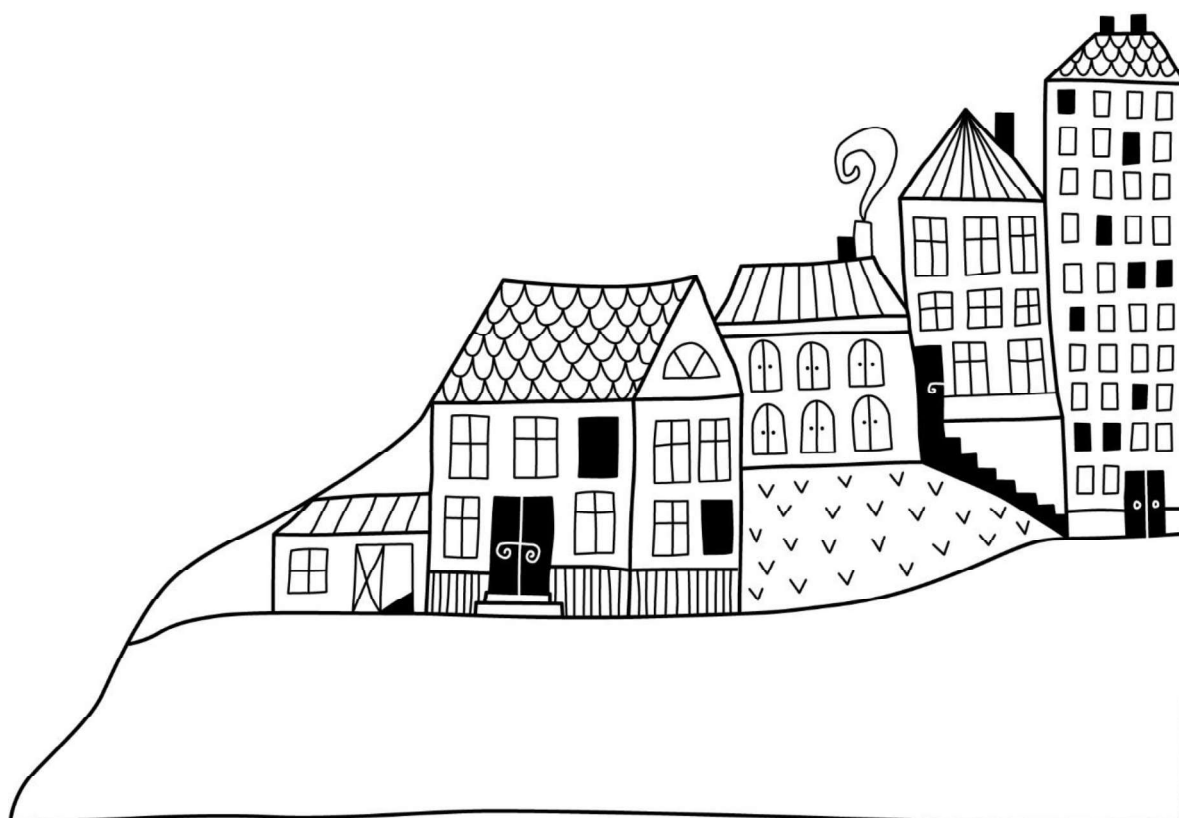
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 6
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 1948. Nuvarande stadgar registrerades 2024-03-21.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Munksundet 36:1, 38:1, 40:1, 41:1 och 42:1 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastigheternas adress är Maratongatan 4-18, Löparegatan 1-27 och Widegatan 1-27 i Enköping. Garaget ligger på Widegatan 2.

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

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Enköpings kommun för viss mark i anslutning till fastigheterna samt arean på det området, Munksundet 31:1. Avgäldsperioden går ut 2033-10-30 samt datum för fastighetsägaren att säga upp tomträtten är 2043-11-01.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	13	Lokaler	1
2 rum och kök	29	Garage	29
3 rum och kök	22	P-platser	16
4 rum och kök	9		

Dessutom tillkommer

Total tomtarea	9 041 m ²
Total bostadsarea	4 329 m ²
Total lokalarea	787 m ²

Årets taxeringsvärde	61 501 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 501 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Förvaltningstjänster, fastighetsdrift och utemiljö
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskyddsarbete
Storuman Energi & EON	El leverans
Vafab Miljö	Renhållning
Telia	Kabel-TV, bredband och telefoni
Enköpings kommun	Vatten
Ena Energi AB	Värme
Larsek Finlarm AB	Serviceavtal på låssystem och dörrar

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 205 tkr och planerat underhåll för 556 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 kostnadsmässigt. 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 juni 2024 och är aktuell.

Underhållsplanen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 344 tkr per år samt komponentbyten på 1 307 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Årets avsättning till underhållsfonden är gjord med 174 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2011
Säkerhetsdörrar	2012
Stamspolning	2015
Tvättstugeutrustning	2016
Målning entrétak	2017
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Stambyte och våtrumsrenovering	2021
Montering av förråd	2021
Byte av torkaggregat	2021
Säkerhetsdörrar	2021
Stamrenovering	2022
Uteplatser	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Cykelrumsdörrar, byte 3 dörrar	79 744
Skyddsrumståtgärder	151 576
Ny soprumsdörr	52 000
Byte tvättmaskin	70 555
Översyn avhärdningsanläggningar	43 662
Pumpgrop	41 643
Utbyte av bärrarplank	116 969



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Andersen	Ordförande	2025
Daniel Asp	Sekreterare	2025
Morgan Hirvioja	Vice ordförande	2026
Charlotta Hermansson	Ledamot	2026
Camilla Edman	Ledamot Riksbyggen	Avgått – ersatt av Jonas Lindberg
Jonas Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Ersätter Camilla Edman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelique Karlsson	Suppleant	2026
Cajsa Weinemo	Suppleant	2025
Josefin Wernestad	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Maria Eriksson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Granö		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Wegeman		2025
Ann Sâthe		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya avbärarplank på Maratongatans parkeringar
- 3 Cykelrumsdörrar har bytts ut
- TVÄTTMASKIN TV.ST 1 har bytts ut pga. ålder
- 2-årsbesiktning - vinterfallsprov har genomförts
- Tömning och utsugning av dagvattenbrunnar och garagerännor har genomförts (ska göras vart 4:e år)
- Buskaget sam häck bakom hus 1 har tagits bort
- Statuskontroller
- Ett gemensamt brev, från RB och styrelsen, skickades pga. de kostsamma stoppen i avloppen.
- Föreningen har blivit momsregistrerade för att kunna hyra ut garage till externa spekulanter.
- För att kunna vara mer miljömedvetna så har det bytts till robotgräsklippare istället för det som var innan
- Offert för ny undercentral och sensorer i lägenheter för att kunna mäta temperaturer framtagen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 088	3 788	3 519	3 404	3 334
Resultat efter finansiella poster*	-792	-1 488	-3 473	-397	-79
Soliditet %*	-12	-9	-5	4	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 182	896	838	813	792
Energikostnad kr/kvm*	309	271	266	267	235
Sparande kr/kvm*	204	21	24	78	99
Skuldsättning kr/kvm*	7 493	7 552	7 203	6 693	4 526
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 855	8 925	8 512	7 909	5 349
Räntekänslighet %*	7,5	10,0	10,2	9,7	6,7

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i årsavgiften se not 2 och 3.

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 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett underskott till följd av avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet). Styrelsen har upprättat en femårsbudget där de beslutat att höja årsavgifterna med 8% från 1 januari 2025. Femårsbudgeten indikerar höjning av årsavgiften med 5% år 2026 och 2027.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 600	5 083 974	-7 074 818	-1 488 180
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 488 180	1 488 180
Reservering underhållsfond		174 000	-174 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-556 149	556 149	
Årets resultat				-792 204
Vid årets slut	89 600	4 701 825	-8 180 849	-792 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 562 997
Årets resultat	-792 204
Årets fondreservering enligt stadgarna	-174 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	556 149
Summa	-8 973 053

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 973 053

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	5 088 221	3 788 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 180	254 045
Summa rörelseintäkter		5 356 401	4 042 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 164 510	-2 796 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-841 047	-830 285
Personalkostnader	Not 6	-95 128	-92 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 279 572	-1 292 755
Summa rörelsekostnader		-5 380 257	-5 012 770
Rörelseresultat		-23 856	-970 435
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 190
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 508	4 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-781 857	-524 910
Summa finansiella poster		-768 349	-517 745
Resultat efter finansiella poster		-792 204	-1 488 180
Årets resultat		-792 204	-1 488 180



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 608 939	33 888 512
Summa materiella anläggningstillgångar		32 608 939	33 888 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	109 500	109 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 500	109 500
Summa anläggningstillgångar		32 718 439	33 998 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	63	5 201
Övriga fordringar	Not 14	13 895	5 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	128 946	242 048
Summa kortfristiga fordringar		142 904	252 275
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 212 292	2 166 592
Summa kassa och bank		2 212 292	2 166 592
Summa omsättningstillgångar		2 355 196	2 418 867
Summa tillgångar		35 073 635	36 416 878



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	89 600	89 600
Fond för yttre underhåll	4 701 825	5 083 974
Summa bundet eget kapital	4 791 425	5 173 574
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 180 848	-7 074 818
Årets resultat	-792 204	-1 488 180
Summa fritt eget kapital	-8 973 053	-8 562 998
Summa eget kapital	-4 181 628	-3 389 424
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 174 963
Summa långfristiga skulder	31 174 963	21 474 963
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 159 322
Leverantörsskulder	Not 18	130 162
Skatteskulder	Not 19	19 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	771 113
Summa kortfristiga skulder	8 080 300	18 331 338
Summa eget kapital och skulder	35 073 635	36 416 878



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-23 856	-970 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 279 572	1 292 755
	1 255 717	322 321
Erhållen ränta	14 048	6 799
Erlagd ränta	-730 718	-479 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	539 048	-150 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	108 830	-26 597
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-302 178	148 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345 700	-28 702
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-415 000
Upptagna lån	0	2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	1 785 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	45 700	1 756 298
Likvida medel vid årets början	2 166 592	410 294
Likvida medel vid årets slut	2 212 292	2 166 592
Kassa och Bank BR	2 212 292	2 166 592



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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad tak, fasad, balkonger	Komponent	50
Byggnad - fönster, dörrar	Komponent	50
Byggnad - VA installationer	Komponent	35 - 50
Byggnad - Värme - flerrörskulvert	Komponent	40
Byggnad - El, belysningsinstallationer	Komponent	12
Byggnad - ytskikt invändigt	Komponent	20
Byggnad - stomme, övrigt	Komponent	44
Byggnad - tvättstugeutrustning	Komponent	15
Markanläggningar - Dränering	Komponent	40
Markanläggningar, Utemiljö	Linjär	20, 25
Byggnad - Bastu	Komponent	10
Byggnad – Träningslokal	Komponent	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	4 891 484	3 654 850
Hyror, bostäder	726	0
Hyror, lokaler	115 075	31 523
Hyror, garage	105 986	75 636
Hyror, p-platser	49 280	40 513
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 296	-6 452
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 326	-633
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 708	-7 147
Summa nettoomsättning	5 088 221	3 788 290

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten och förråd

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter**	225 132	225 132
Övriga lokalintäkter	2 824	200
Övriga ersättningar	18 334	28 008
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-5
Erhållna statliga bidrag	20 868	0
Övriga rörelseintäkter	1 020	710
Summa övriga rörelseintäkter	268 180	254 045

**Kabel-tv-avgifter är en obligatorisk avgift till föreningen och ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-556 149	-304 380
Reparationer	-204 570	-336 410
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 000	-139 007
Tomträttsavgäld	-4 606	-12 320
Försäkringspremier	-100 401	-86 003
Kabel- och digital-TV	-182 198	-185 745
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 884	-15 091
Serviceavtal	-22 011	-13 102
Sotning	-2 037	0
Obligatoriska besiktningar	0	-14 681
Snö- och halkbekämpning	-137 843	-94 179
Förbrukningsinventarier	-22 036	-45 842
Vatten	-460 979	-427 527
Fastighetsel	-111 941	-158 682
Uppvärmning	-1 005 792	-802 454
Sophantering och återvinning	-133 842	-126 829
Förvaltningsarvode drift	-69 223	-42 839
Summa driftskostnader	-3 164 510	-2 796 790

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-712 291	-669 836
IT-kostnader	-8 157	-6 861
Arvode, yrkesrevisorer	-23 600	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-69 495	-93 245
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 926	-19 446
Representation	-1 642	-13 252
Kontorsmateriel	0	-994
Medlems- och föreningsavgifter	-3 650	-5 475
Bankkostnader	-4 707	-3 278
Övriga externa kostnader	-580	-398
Summa övriga externa kostnader	-841 047	-830 285

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-75 000	-73 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	-1 600
Sociala kostnader	-17 928	-17 540
Summa personalkostnader	-95 128	-92 940



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 059 952	-1 073 135
Avskrivning Markanläggningar	-219 620	-219 620
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 279 572	-1 292 755

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	2 190
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 190

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 813	4 880
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 658	20
Övriga ränteintäkter	37	75
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 508	4 975

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-781 843	-522 588
Övriga räntekostnader	-14	-72
Övriga finansiella kostnader	0	-2 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-781 857	-524 910



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	39 474 728	39 474 728
Mark	914 000	914 000
Markanläggning	8 564 258	8 564 258
	48 952 986	48 952 986
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 952 986	48 952 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 373 976	-11 300 841
Markanläggningar	-2 690 498	-2 470 878
	-15 064 474	-13 771 719
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 059 952	-1 073 135
Årets avskrivning markanläggningar	-219 620	-219 620
	-1 279 572	-1 292 755
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 344 046	-15 064 474
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 608 939	33 888 512
Varav		
Byggnader	26 040 799	27 100 752
Mark	914 000	914 000
Markanläggningar	5 654 139	5 873 760
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 200 000	59 200 000
Lokaler	2 301 000	2 301 000
Totalt taxeringsvärde	61 501 000	61 501 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 810 000</i>	<i>43 810 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 691 000</i>	<i>17 691 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	109 500	109 500
Summa andra långfristiga fordringar	109 500	109 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	63	5 201
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	63	5 201

Not 14 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	13 895	4 846
Övriga kortfristiga fordringar	0	180
Summa övriga fordringar	13 895	5 026

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	540
Förutbetalda försäkringspremier	35 328	29 744
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 217	173 266
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 952	31 576
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 449	6 922
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 946	242 048

Not 16 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	1 215 106	1 035
Transaktionskonto	994 686	2 163 057
Summa kassa och bank	2 212 292	2 166 592



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	38 334 285	38 634 285
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	- 300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 6 859 322	-16 859 322
Långfristig skuld vid årets slut	31 174 963	21 474 963

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,97%	2023-09-18	700 000,00	-700 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,13%	2024-06-03	2 425 000,00	-2 425 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,13%	2024-07-04	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,26%	2024-08-01	734 322,00	-734 322,00	0,00	0,00
NORDEA	4,26%	2024-09-29	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-09-30	5 749 996,00	0,00	0,00	5 749 996,00
NORDEA	1,13%	2026-01-21	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2027-01-30	1 824 984,00	0,00	0,00	1 824 984,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2027-03-01	1 374 983,00	0,00	200 000,00	1 174 983,00
NORDEA	4,26%	2024-09-18	0,00	6 859 322,00	0,00	6 859 322,00
NORDEA	3,86%	2028-04-19	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,81%	2030-04-17	2 825 000,00	0,00	100 000,00	2 725 000,00
Summa			38 634 285,00	0,00	300 000,00	38 334 285,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 859 322 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 förlånga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	62 294	247 695
Ej reskontraförda leverantörsskulder	67 868	0
Summa leverantörsskulder	130 162	247 695

Not 19 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	5 115	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	142 000	272 904
Debiterad preliminärskatt	-127 413	-247 538
Summa skatteskulder	19 702	25 366

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	24 256	23 995
Upplupna räntekostnader	135 564	84 425
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	202 984
Upplupna elkostnader	6 305	5 540
Upplupna värmekostnader	50 054	42 532
Upplupna revisionsarvoden	21 800	17 000
Upplupna styrelsearvoden	76 000	76 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 443	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 314
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 692	392 965
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	771 113	898 955

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	38 417 000	38 417 000



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Robin Andersen

Daniel Asp

Morgan Hirvioja

Charlotta Hermansson

Jonas Lindberg

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Helene Granö
Förtroendevald revisorssuppleant



Verifikat

Transaktion 09222115557537810786

Dokument

RB BRF Enköpingshus nr 6 Årsredovisning 2024-08-31
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-01-29 08:40:13 CET (+0100) av Maria
Hjelm (MH1)
Färdigställt 2025-01-30 15:34:27 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm (MH1)
Riksbyggen

Signerare

Robin Andersen (RA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Robin Andersen"
Signerade 2025-01-29 11:10:10 CET (+0100)

Daniel Asp (DA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ASP"
Signerade 2025-01-29 10:15:49 CET (+0100)

Morgan Hirvioja (MH2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MORGAN HIRVIOJA"
Signerade 2025-01-29 08:48:33 CET (+0100)

Charlotta Hermansson (CH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA HERMANSSON"
Signerade 2025-01-29 09:08:56 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557537810786

Jonas Lindberg (JL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Jonas Lindberg"
Signerade 2025-01-30 09:21:59 CET (+0100)

Helene Granö (HG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA-HELENE GRANÖ"
Signerade 2025-01-30 11:18:56 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Ericson"
Signerade 2025-01-30 15:34:27 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 6, org.nr 717000-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 6 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 6 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 15:35

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson • 30.01.2025 15:31

DOCUMENT ID:

Sk7SVaWK_Jg

ENVELOPE ID:

BylE4p-Yd1g-Sk7SVaWK_Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Enköpingshus nr 6 - Revisionsberättelse 23-24 - digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	30.01.2025 15:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	30.01.2025 15:34	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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 6 Org nr: 717000-1700

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 6, Org nr: 717000-1700 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.

Enköping 2025-01-29

Helene Granö

Av föreningsstämman utsedd internrevisor