

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 12
Org nr: 716401-2564





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 12 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Enköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28.

I resultatet -185 tkr ingår avskrivningar med 1 746 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är lägre än föregående främst på grund av ökade reparations- och driftskostnader samt kostnad för avyttring av anläggningstillgång i samband med komponentbyte.

Reparationskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på kulvertläcka samt vattensador. Driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende på högre kostnader för el, uppvärmning, vatten och försäkring. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna och marken Romberga 3:1 och 3:2 i Enköping Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 122 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Verkmästaregatan i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	40
3 rum och kök	60
4 rum och kök	18
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	61
Antal p-platser (utan motorvärmare)	76
Antal p-platser (med motorvärmare)	16



Total tomtarea	61 071 m ²
Total bostadsarea	9 643 m ²
Total lokalare	1 271 m ²

Årets taxeringsvärde	101 333 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 333 000 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
Ena Energi AB	Uppvärmning
Enköpings Kommun	Vatten
E-on Försäljning AB	El-nät
Finlarm AB	Serviceavtal lås
Infometric	IMD Mätdata
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Kone AB	Hisservice
Liden Data	Bredband
PJ Garageportar AB	Service garageportar
Presto Brandsäkerhet AB	Systematiskt brandskyddsarbete
ReTurn AB	Avfallssortering
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, fastighetsservice
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Vafab Miljö	Renhållning
Vattenfall	El



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 693 tkr och planerat underhåll för 389 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 där 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.

Underhållsplanen uppdaterades senast i november 2024 och är aktuell. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 454 tkr.

Föreningens totala underhållsfond uppgår, vid balansdagens slut, till 2 148 tkr (197 kr/m²) och inkluderar årets avsättning och ianspråktagande.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nedtagning av träd	2021
Målning lekplats (VG 5)	2021
Polering av golv i trapphusen	2021
Byte garageportar	2021
Relining bottenstammar punkthusen	2021
Dörrar cykelrum (VG 7-13)	2022
Ventilationsrengöring och filterbyten	2022
Stamspolning	2022
Besiktning tak	2022
Asfaltsjustering	2022
Filterbyten (görs årligen)	2023
Hyra presenningar tak	2023
Ny gungbräda (VG 5)	2023
Asfaltering efter kulvertlagning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Relining (VG 28-30)	318 750
Byte läckande WC (VG 5)	11 261
Filterbyten (görs årligen)	8 484
Rensning hängrännor (VG 7-13)	50 761

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Wahrolén	Ordförande	2025
Maja Andersson	Sekreterare	2026
Mikael Lundberg	Ledamot	2026 avgått under året
Sonia Hagström	Vice ordförande	2025
Jörgen Heed	Ledamot Riksbyggen	T.o.m 2025-01-22
Jonas Lindberg	Ledamot Riksbyggen	Fr.o.m 2025-01-22 tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Johansson	Suppleant	2025
Roger Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson (Borev Revision AB)	Auktoriserad revisor	2025
Ray Åke Lindahl	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Eklund	Förtroendevald revisorssuppleant 2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jimmy Holm	Sammanställande 2025
Malin Lindkvist	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2024 har styrelsen utöver löpande underhållsarbete arrangerat och utfört följande:

- 19 protokollförda möten (inklusive boksluts-, konstituerande-, extrastämma-, underhålls- samt budgetmöte)
- Arbetet med byte av tak, avseende Romberga 3:2 (jämna nummer), som startade i november 2023 har fortskridit under hela 2024.
För att delfinansiera takbytet har ett nytt lån om 3 miljoner kr tagits.
- Rensat stuprör och hängrännor på punkthusen ojämna nummer
- Hållit stämma den 22/5-2024
- Genomfört vår & höst-städdag där omsorg om lekplatser gjorts samt allmän upprepning av buskage
- Hållit extrastämma den 22/8-2024, för antagande av nya stadgar och gruppavtal bredband
- Tecknat gruppavtal gällande bredband hos Lidén-Data



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,5 % från och med 2025-04-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 500	8 417	7 903	7 648	7 504
Resultat efter finansiella poster*	-185	438	444	-4 237	819
Soliditet %*	30	31	3	2	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	937	830	780	756	745
Energikostnad kr/kvm*	296	235	222	227	200
Sparande kr/kvm*	196	228	156	173	191
Skuldsättning kr/kvm*	4 531	4 345	4 433	4 521	4 235
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 129	4 918	5 018	5 117	4 794
Räntekänslighet %*	5,5	5,9	6,4	6,8	6,4

* obligatoriska nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 nettoomsättning 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 visa i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

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 obligatoriska avgifter som visa i Not 2.

Upplysning vid förlust

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och IMD-avgifter för att upprätthålla sparande i föreningen samt för kommande underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att i januari 2025 uppta nytt lån för det pågående takbytet samt att höja årsavgiften med 8,5% fr.o.m 2025-04-01. Styrelsen bedömer löpande om ytterligare anpassning av årsavgiften behövs för att upprätthålla sparandet.



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	2 329 676	1 488 288	20 235 000	2 083 312	-4 370 267	438 379
Disposition enl. årsstämmobeslut					438 379	-438 379
Reservering underhållsfond				454 000	-454 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-389 256	389 256	
Årets resultat						-185 021
Vid årets slut	2 329 676	1 488 288	20 235 000	2 148 057	-3 996 633	-185 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 931 888
Årets resultat	-185 021
Årets fondreservering enligt stadgarna	-454 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 256
Summa	-4 181 654

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 4 181 654
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 499 505	8 416 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	47 456
Summa		9 500 585	8 464 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 417 429	-4 049 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 196 328	-1 205 880
Personalkostnader	Not 6	-158 791	-164 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 746 805	-1 977 223
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-185 239	0
Summa rörelsekostnader		-8 704 592	-7 397 442
Rörelseresultat		795 993	1 066 791
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	35 057	63 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 016 071	-692 130
Summa finansiella poster		-981 014	-628 413
Resultat efter finansiella poster		-185 021	438 379
Årets resultat		-185 021	438 379



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	69 665 955	65 637 712
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	2 850 186	593 750
Summa materiella anläggningstillgångar		72 516 141	66 231 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		72 526 141	66 241 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34	106
Övriga fordringar	Not 16	9 016	15 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	305 835	235 094
Summa kortfristiga fordringar		314 885	250 755
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 627 962	4 690 889
Summa kassa och bank		1 627 962	4 690 889
Summa omsättningstillgångar		1 942 847	4 941 644
Summa tillgångar		74 468 988	71 183 106



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 817 964	3 817 964
Uppskrivningsfond		20 235 000	20 235 000
Fond för yttre underhåll		2 148 057	2 083 312
Summa bundet eget kapital		26 201 021	26 136 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 996 633	−4 370 267
Årets resultat		−185 021	438 379
Summa fritt eget kapital		−4 181 654	−3 931 888
Summa eget kapital		22 019 367	22 204 388
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 399 688	30 076 860
Summa långfristiga skulder		19 399 688	30 076 860
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	30 055 200	17 348 028
Leverantörsskulder	Not 20	1 729 802	204 232
Skatteskulder	Not 21	11 678	35 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 253 253	1 314 300
Summa kortfristiga skulder		33 049 933	18 901 858
Summa eget kapital och skulder		74 468 988	71 183 106



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	795 993	1 066 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 746 805	1 977 223
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	185 239	0
	2 728 037	3 044 014
Erhållen ränta	35 057	63 717
Erlagd ränta	-998 202	-626 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 764 892	2 481 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-64 130	4 876
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 423 034	-671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 123 796	2 485 844
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-5 960 287	-644 241
Investeringar i pågående byggnation	-2 256 436	-593 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 216 723	-1 237 991
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-970 000	-960 000
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 030 000	-960 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 062 927	287 853
Likvida medel vid årets början	4 690 889	4 403 036
Likvida medel vid årets slut	1 627 962	4 690 889



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	22
Byggnad dörrar	Komponent	25
Byggnad elinstallationer	Komponent	30
Byggnad entrépartier	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	40
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad hiss	Komponent	40
Byggnad inre ytskikt	Komponent	20
Byggnadsinventarier	Komponent	20
Byggnad stomme	Komponent	100
Byggnad tak	Komponent	40
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	15
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	25
Byggnad ventilation	Komponent	20
Byggnad värmesystem	Komponent	30
Anslutningsavgifter	Komponent	Klar
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	8 576 976	7 658 064
Hyror, lokaler	48 652	43 536
Hyror, garage	297 059	265 498
Hyror, p-platser	111 791	93 901
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-259
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 827	-5 424
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 560	-9 965
Elavgifter**	460 493	345 116
Övriga lokalintäkter (Gemensamhetslokal)	7 023	4 600
Övriga ersättningar (Pant- och överlåtelseavgifter samt andrahandsuthyrning)	32 901	21 718
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Summa nettoomsättning	9 499 505	8 416 778

*I årsavgiften ingår värme, vatten, Kabel-TV och bredband.

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter mm)	1 080	14 520
Försäkringsersättningar	0	32 936
Summa övriga rörelseintäkter	1 080	47 456

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-389 256	-73 202
Reparationer	-693 259	-346 707
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 190	-233 188
Försäkringspremier	-214 051	-179 901
Kabel- och digital-TV	-169 610	-156 099
Pcb/Radonsanering	-1 037	-5 393
Återbäring från Riksbyggen	1 300	11 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 483	-13 379
Serviceavtal	-59 611	-48 528
Obligatoriska besiktningar	-29 218	-29 930
Snö- och halkbekämpning	-87 057	-130 746
Förbrukningsinventarier	-23 736	-22 989
Vatten	-662 488	-605 943
Fastighetsel	-864 354	-646 806
Uppvärmning	-1 705 625	-1 307 266
Sophantering och återvinning	-232 863	-233 065
Förvaltningsarvode drift	-40 891	-27 424
Summa driftskostnader	-5 417 429	-4 049 464

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 106 080	-1 060 559
IT-kostnader	-1 925	-4 704
Arvode, yrkesrevisorer	-25 975	-24 063
Övriga förvaltningskostnader	-7 646	-71 423
Kreditupplysningar	-3 221	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 283	-21 263
Representation	-1 103	-874
Kontorsmateriel	-7 318	-1 198
Medlems- och föreningsavgifter	-9 150	-17 600
Bankkostnader	-3 626	-4 129
Övriga externa kostnader	0	-68
Summa övriga externa kostnader	-1 196 328	-1 205 880

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 150	-55 725
Sammanträdesarvoden	-57 150	-60 330
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 392	-11 032
Sociala kostnader	-34 099	-37 788
Summa personalkostnader	-158 791	-164 875

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 641 404	-1 882 763
Avskrivning Markanläggningar	-11 937	-995
Avskrivning Markinventarier	-93 465	-93 465
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 746 805	-1 977 223

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid utrantering av byggnadskomponenter	-185 239	0
Summa övriga rörelsekostnader	-185 239	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	200

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 886	63 251
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	0
Övriga ränteintäkter	99	266
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 057	63 517

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 016 071	-692 130
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 016 071	-692 130

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 858 385	55 745 786
Mark	1 841 000	1 841 000
Standardförbättringar	0	8 595 388
Anslutningsavgifter	348 125	348 125
Markanläggning	238 739	0
Markinventarier	934 649	934 649
	68 220 898	67 464 948
Årets anskaffningar		
Byggnadskomponenter	5 960 287	405 502
Markanläggning	0	238 739
	5 960 287	644 241
Omföringar och omklassificeringar		
Byggnader – <i>Omföring av standardförbättringar till byggnad</i>	0	8 595 388
Byggnader – <i>Omklassificering av inventarier och verktyg till byggnad</i>	0	111 709
Standardförbättringar – <i>Omföring av standardförbättringar till byggnad</i>	0	-8 595 388
	0	111 709
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering av byggnadskomponenter	-5 674 259	0
	-5 674 259	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 506 926	68 220 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 235 404	-16 474 454
Anslutningsavgifter	-348 125	-348 125
Standardförbättringar	0	-3 867 929
Markanläggningar	-995	0
Markinventarier	-233 662	-140 197
	-22 818 186	-20 830 705
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 641 403	-1 882 763
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-11 937	-995
Årets avskrivning markinventarier	-93 465	-93 465
	-1 746 805	-1 977 223
Avyttringar och utrangeringar		
Återföring avskrivning på utrangerade byggnadskomponenter	5 489 020	0
	5 489 020	0

Omföringar och omklassificeringar

Byggnad – Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar	0	-3 867 929
Byggnad – Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på inventarier och verktyg	0	-10 259
Tillkommande utgifter – Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på tillkommande utgifter	0	3 867 929
	0	-10 259

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-19 075 971 -22 818 168****Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Vid årets början	20 235 000	0
Årets uppskrivning mark	0	20 235 000
	20 235 000	20 235 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**69 665 955 65 637 712****Varav**

Byggnader	46 756 626	42 622 981
Mark	22 076 000	22 076 000
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	225 807	237 744
Markinventarier	607 522	700 987

Taxeringsvärden

Bostäder	97 400 000	97 400 000
Lokaler	3 933 000	3 933 000

Totalt taxeringsvärde**101 333 000 101 333 000***varav byggnader* 79 257 000 79 257 000*varav mark* 22 076 000 22 076 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	111 709
	0	111 709
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Omklassificeringar		
Inventarier och verktyg – <i>Omklassificering av inventarier och verktyg till byggnad</i>	0	-111 709
	0	-111 709
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	-10 259
	0	-10 259
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Omklassificeringar		
Inventarier och verktyg – <i>Omklassificering av ackumulerade avskrivningar till byggnad</i>	0	10 259
	0	10 259
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Takbyte (VG 28-38 samt 62)	2 850 186	593 750
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2 850 186	593 750

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening Uppland (20 andelar á 500 kr)	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 914	12 931
Momsfordringar	2 102	2 624
Summa övriga fordringar	9 016	15 555

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	239 738	214 051
Förutbetalda driftkostnader	2 438	10 313
Förutbetalt förvaltningsarvode	81	10 731
Förutbetald kabel-tv-avgift och bredband	63 579	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 835	235 094

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	12 916	17 141
Bankmedel	34 886	3 090 451
Transaktionskonto	1 580 161	1 583 298
Summa kassa och bank	1 627 962	4 690 889



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	49 454 888	47 424 888
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−960 000	−960 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−29 095 200	−16 388 028
Långfristig skuld vid årets slut	19 399 688	30 076 860

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,10%	2025-01-02	0,00	3 000 000,00	10 000,00	2 990 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-30	21 730 200,00	0,00	0,00	21 730 200,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2025-10-30	4 375 000,00	0,00	0,00	4 375 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2026-10-30	4 533 500,00	0,00	0,00	4 533 500,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2026-10-30	9 306 660,00	0,00	960 000,00	8 346 660,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2027-10-30	3 840 000,00	0,00	0,00	3 840 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-12-01	3 639 528,00	0,00	0,00	3 639 528,00
Summa			47 424 888,00	3 000 000,00	970 000,00	49 454 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 960 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 990 000 kr, 21 730 200 kr och 4 375 000 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 42 454 888 kr.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 039 614	204 232
Ej reskontraförda leverantörsskulder	690 188	0
Summa leverantörsskulder	1 729 802	204 232

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	6 116
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	238 190	233 188
Debiterad preliminärskatt	−226 512	−204 006
Summa skatteskulder	11 678	35 298

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 164	23 220
Upplupna räntekostnader	128 038	110 169
Upplupna driftskostnader	31 864	123 807
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 001	11 035
Upplupna elkostnader	87 786	72 292
Upplupna värmekostnader	233 802	162 547
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 050
Upplupna revisionsarvoden	23 429	27 344
Upplupna styrelsearvoden	73 479	70 559
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 019	532
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	253
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	249
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 671	704 243
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 253 253	1 314 300

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 088 000	55 088 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett nytt lån för att finansiera det pågående takbytet har under januari 2025 tagits, lånebeloppet uppgår till 5 000 000 kr. Takbytet förväntas avslutas i början av sommaren 2025.



Styrelsens underskrifter

Enköping, datum enligt elektronisk signatur

Lotta Wahrolén

Maja Andersson

Sonia Hagström

Jonas Lindberg

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Ray Lindahl
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545892398

Dokument

RB BRF Enköpingshus nr 12 Årsredovisning 2024
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-05-05 13:37:19 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)
Färdigställt 2025-05-06 10:24:47 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)
Riksbyggen

Signerare

Lotta Wahrolén (LW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOTTA MARIA CHRISTINA WAHROLÉN"
Signerade 2025-05-05 13:54:54 CEST (+0200)

Maja Andersson (MA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maja Helena Andersson"
Signerade 2025-05-05 15:53:23 CEST (+0200)

Sonia Hagström (SH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SONIA HAGSTRÖM"
Signerade 2025-05-05 14:46:31 CEST (+0200)

Jonas Lindberg (JL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Jonas Lindberg"
Signerade 2025-05-05 14:05:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545892398

Ray Lindahl (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ray Åke Lindahl"

Signerade 2025-05-05 18:35:43 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Ericson"

Signerade 2025-05-06 10:24:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 12, org.nr 716401-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus Nr 12 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 12 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:25

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 06.05.2025 09:15

DOCUMENT ID:

r1XmPEDegg

ENVELOPE ID:

SkZfQDNPlEx-r1XmPEDegg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Enköpingshus nr 12 - Revisionsberättelse 2024 för digital si
gnering.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	06.05.2025 10:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	06.05.2025 10:25	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 12, Organisationsnummer. 716401-2564

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Enköpingshus 12, för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsen har 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. Från ett lekmannaperspektiv. 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 med god revisionssed 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 2023.

Enköping, enligt digital signering

Ray Lindahl
Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546078136

Dokument

250425 Revisionsberättelse

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-05-07 08:29:52 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2025-05-09 14:43:12 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerare

Ray Lindahl (RL)



Signerade 2025-05-09 14:43:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 12

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 12 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

