

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

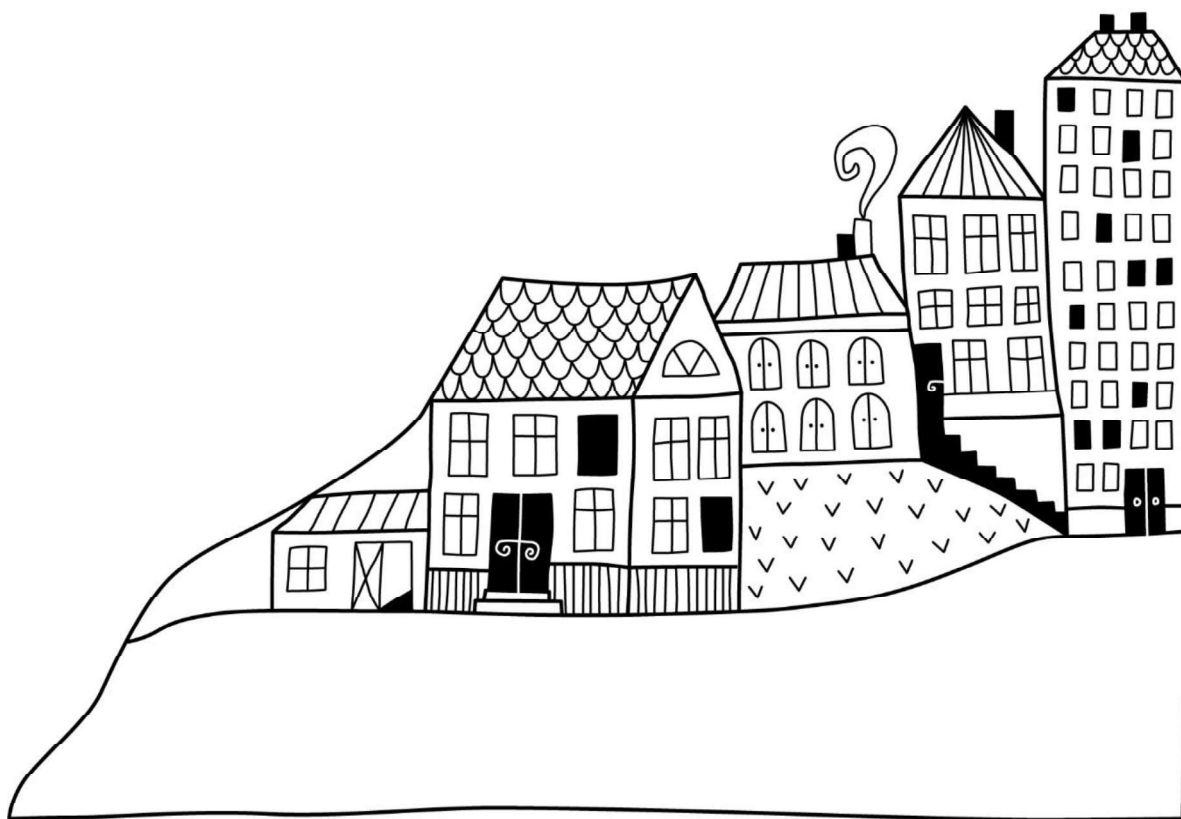
RB BRF Enköpingshus 11
Org nr: 717000-1643





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 11
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-06. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-29.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet 495 tkr ingår avskrivningar med 1 456 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 951 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten och marken Galgvreten 36:1 i Enköpings kommun. På fastigheterna finns sex byggnader med 146 lägenheter samt 33 lokaler/förråd uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Västerleden 108-150 i Enköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	36
3 rum och kök	60
4 rum och kök	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	33
Antal garage	36
Antal p-platser	128

Total tomtarea 23 445 m²

Total bostadsarea 11 566 m²

Total lokalarea 1 126 m²

Årets taxeringsvärde 115 369 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 115 369 000 kr



Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,29 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, utemiljö
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband
Wallis Städ AB	Trappstäd
E:on Försäljning AB	El
Ena Energi AB	Uppvärmning
Finlarm AB	Addsecure larmöverföring

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 219 tkr och planerat underhåll för 262 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan är reviderad i nov 2024. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 70 039 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 335 tkr. Reserveringen (avsättningen) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 903 tkr (150 kr/år/ m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2007
Fönsterrenovering	2008
Säkerhetsdörrar	2009
Stambyte	2013-2015
Takrenovering	2015
Gemensamma utrymmen, byta av tvättmaskin samt måleriarbeten	2017
Installationer, spolningsarbeten	2017
Markytor, vägbommar	2017
Montering fallskydd brunnar	2020
Målning av 6 huskroppar	2020

Beskrivning	År
Renovering lekplatser	2020
Stamrensning	2021
Renovering undercentral och värmeväxlare	2021
Tillbyggnad entrétak och ny takfläkt	2021
Justering inför asfaltering	2021
Plantering	2021
Byte tvättmaskin	2022
Byte takfläkt	2022
Byte säkerhetsdörrar	2022
Installation nya värmefläktar garage	2022
Renovering tvättstuga Västerleden 118 och 140	2023
Belysning mot fotbollsplan och grillplats	2023
Ventilationsrengöring	2023
Rensning hängrännor	2023
Planteringar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättstugan	53 653
Byte vvc pump, ventiler, låsbyte och stamspolning	195 175
Markytor, byte stolpbelysning	12 920

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Murat Krasniqi	Ordförande	2025
Johanna Lord Torvfelt	Sekreterare	2026
Annika Groth	Vice ordförande	2026
Ann Charlotte Lindgren	Ledamot	2025
Martin Axelsson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Andersson	Suppleant	2025
Kenneth Zetterlind	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Stefan Andersson	Förenings revisor	2025

Revisor suppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Enes Nuker	2025
Stefan Andersson	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i ett nytt passagesystem för ca 1,4 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-02-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-06-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 344	8 506	8 354	8 195	8 182
Resultat efter finansiella poster*	495	-92	869	-717	-36
Soliditet %*	31	30	29	28	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	95	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	730	668	655	642	641
Energikostnad kr/kvm*	278	230	216	217	190
Sparande kr/kvm*	174	161	205	188	224
Skuldsättning kr/kvm*	2 783	2 859	2 921	2 997	3 074
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 879	2 958	3 022	3 101	3 180
Räntekänslighet %*	3,9	4,4	4,6	4,8	5,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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



Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 094 392	12 954 941	2 285 369	-91 620
Disposition enl. årsstämmbeslut			-91 620	91 620
Reservering underhållsfond		1 903 000	-1 903 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-261 747	261 747	
Årets resultat				495 206
Vid årets slut	1 094 392	14 596 194	552 497	495 206

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 193 749
Årets resultat	495 206
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 903 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	261 747
Summa	1 047 703

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 047 703

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	9 344 246	8 505 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 375	70 633
Summa rörelseintäkter		9 423 621	8 576 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 269 780	-5 290 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-965 120	-908 911
Personalkostnader	Not 6	-255 453	-217 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 456 289	-1 425 321
Summa rörelsekostnader		-7 946 642	-7 842 453
Rörelseresultat		1 476 979	734 028
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	62 667	53 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 044 440	-879 434
Summa finansiella poster		-981 773	-825 648
Resultat efter finansiella poster		495 206	-91 620
Årets resultat		495 206	-91 620



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 784 988	47 843 122
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 979	45 365
Summa materiella anläggningstillgångar		47 820 967	47 888 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		47 832 967	47 900 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 081	1 328
Övriga fordringar	Not 14	79 009	104 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	447 827	368 552
Summa kortfristiga fordringar		534 917	474 069
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 163 470	6 564 239
Summa kassa och bank		6 163 470	6 564 239
Summa omsättningstillgångar		6 698 386	7 038 307
Summa tillgångar		54 531 354	54 938 794



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 094 392	1 094 392
Fond för yttre underhåll		14 596 194	12 954 941
Summa bundet eget kapital		15 690 586	14 049 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		552 497	2 285 369
Årets resultat		495 206	−91 620
Summa fritt eget kapital		1 047 703	2 193 749
Summa eget kapital		16 738 289	16 243 083
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 782 208	26 253 888
Summa långfristiga skulder		24 782 208	26 253 888
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 534 180	10 034 180
Leverantörsskulder		444 503	603 382
Skatteskulder	Not 18	−21 411	0
Övriga skulder	Not 19	480 993	454 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 572 592	1 349 551
Summa kortfristiga skulder		13 010 857	12 441 823
Summa eget kapital och skulder		54 531 354	54 938 794



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 476 979	734 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 456 289	1 425 321
	2 933 268	2 159 350
Erhållen ränta	62 667	53 786
Erlagd ränta	-1 051 193	-883 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 944 742	1 329 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-60 848	-8 739
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	75 787	344 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 959 681	1 665 569
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 388 770	0
Investeringar i inventarier	0	-46 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 388 770	-46 929
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-971 680	-784 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-971 680	-784 180
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-400 769	834 460
Likvida medel vid årets början	6 564 239	5 729 779
Likvida medel vid årets slut	6 163 470	6 564 239



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar ombyggnader	Linjär	15-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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*	8 985 322	8 230 367
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 481	-31 481
Hyror, lokaler	27 451	27 448
Hyror, garage	145 512	125 712
Hyror, p-platser	207 848	144 916
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 542	-5 392
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 705	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 915	-12 939
Övriga lokalintäkter	5 200	4 000
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	21 443	23 096
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Summa nettoomsättning	9 344 246	8 505 848

*I årsavgifter ingår värme, vatten, förråd och Kabel-TV grundutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 020	4 066
Försäkringsersättningar	78 355	66 567
Summa övriga rörelseintäkter	79 375	70 633

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-261 747	-709 608
Reparationer	-219 144	-190 507
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-257 670	-251 684
Försäkringspremier	-142 760	-118 759
Kabel- och digital-TV*	-103 485	-45 156
Återbäring från Riksbyggen	1 000	7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 525	-1 795
Serviceavtal	-8 191	-578
Obligatoriska besiktningar (lekplats och legionellabesiktning)	-13 995	-6 750
Bevakningskostnader	-11 773	-11 134
Övriga utgifter, köpta tjänster (utredning legionella)	-13 114	0
Snö- och halkbekämpning	-95 309	-155 523
Förbrukningsinventarier	-16 083	-41 273
Fordons- och maskinkostnader	-422	-1 321
Vatten	-718 497	-653 066
Fastighetsel	-477 749	-409 696
Uppvärmning	-2 329 377	-1 858 970
Sophantering och återvinning	-236 365	-351 765
Förvaltningsarvode drift	-363 574	-490 316
Summa driftskostnader	-5 269 780	-5 290 500

*Utökat avtalet med bredband

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-835 668	-802 831
IT-kostnader	-9 611	-4 334
Arvode, yrkesrevisorer	-26 676	-20 163
Övriga förvaltningskostnader	-24 719	-26 735
Kreditupplysningar	-2 625	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 348	-23 625
Representation	-1 289	-6 413
Kontorsmateriel	-21 127	-5 519
Telefon och porto	-241	-150
Medlems- och föreningsavgifter	-10 950	-10 950
Bankkostnader	-5 368	-7 615
Advokat och rättegångskostnader	-4 500	0
Övriga externa kostnader	0	-576
Summa övriga externa kostnader	-965 120	-908 911

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-48 300
Sammanträdesarvoden	-59 400	-37 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 996	-94 996
Sociala kostnader	-52 757	-36 624
Summa personalkostnader	-255 453	-217 720

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-23 146	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 423 757	-1 423 757
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 386	-1 564
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 456 289	-1 425 321

Not 8 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	240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	240



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	60 364	51 134
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	51
Övriga ränteintäkter	2 202	2 361
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62 667	53 546

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 044 440	-879 434
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 044 440	-879 434

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 615 276	9 615 276
Mark	918 600	918 600
Standardförb. ombyggnader	64 373 208	64 373 208
Anslutningsavgifter	455 500	455 500
	75 362 584	75 362 584
Årets anskaffningar		
Passagesystem	1 388 770	0
	1 388 770	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 751 353	75 362 584

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 615 276	-9 615 276
Anslutningsavgifter	-455 500	-455 500
Standardförb ombyggnader	-17 448 686	-16 024 928
	-27 519 462	-26 095 704

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-23 146	0
Årets avskrivning standardförb ombyggnader	-1 423 757	-1 423 757
	-1 446 903	-1 423 757

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-28 966 365	-27 519 461
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 365 624	0
Mark	918 600	918 600
Standardförb ombyggnader	45 500 765	46 924 522

Taxeringsvärden

Bostäder	113 400 000	113 400 000
Lokaler	1 969 000	1 969 000

Totalt taxeringsvärde	115 369 000	115 369 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 315 000</i>	<i>90 315 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 054 000</i>	<i>25 054 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	46 929	0
	46 929	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	46 929
	0	46 929
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 929	46 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 564	0
	-1 564	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 386	-1 564
	-9 386	-1 564
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 950	-1 564
	-10 950	-1 564
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 979	45 365
Varav		
Inventarier och verktyg	35 979	45 365

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	27 397
Skattekonto	79 009	76 792
Summa övriga fordringar	79 009	104 189

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	159 611	142 510
Förutbetalda driftkostnader	3 649	1 811
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 131	208 917
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 436	12 019
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 294
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	447 827	368 552

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 964 726	1 912 624
Transaktionskonto	4 198 744	4 651 615
Summa kassa och bank	6 163 470	6 564 239

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 316 388	36 288 068
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-971 680	-471 680
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 562 500	-9 562 500
Långfristig skuld vid årets slut	24 782 208	26 253 888

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-03-30	9 562 500,00	0,00	0,00	9 562 500,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2026-09-30	9 600 568,00	0,00	971 680,00	8 628 888,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2028-03-30	7 562 500,00	0,00	0,00	7 562 500,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2029-03-30	9 562 500,00	0,00	0,00	9 562 500,00
Summa			36 288 068,00	0,00	971 680,00	35 316 388,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 971 680 kr 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 9 562 500 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 30 457 988 kr

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	257 670	0
Debiterad preliminärskatt	-279 081	0
Summa skatteskulder	-21 411	0

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	473 503	452 367
Skuld sociala avgifter och skatter	7 491	2 344
Summa övriga skulder	480 993	454 711

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 081	17 328
Upplupna räntekostnader	59 971	66 724
Upplupna driftskostnader	114 076	127 464
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 657	98 489
Upplupna elkostnader	107 249	42 999
Upplupna vattenavgifter	59 862	0
Upplupna värmekostnader	499 727	237 588
Upplupna kostnader för renhållning	17 948	5 974
Upplupna revisionsarvoden	23 338	26 000
Upplupna styrelsearvoden	57 547	49 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 386	6 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	572 750	671 094
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 572 592	1 349 551

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	58 362 800	58 362 800

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Enköping, datum enligt elektronisk signatur

Murat Krasniqi

Johanna Lord Torvfelt

Annika Groth

Ann-Charlotte Lindgren

Martin Axelsson

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Stefan Andersson
Föreningsrevisor



RB BRF Enköpingshus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 11 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



Verifikat

Transaktion 09222115557546464966

Dokument

202211 Årsredovisning 2024 (2024-05-06) (89)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-12 08:27:25 CEST (+0200) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2025-05-12 14:46:53 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen

Signerare

Murat Krasniqi (MK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MURAT KRASNIQI"
Signerade 2025-05-12 09:29:32 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Lindgren (AL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHARLOTTE INGEBORG LINDGREN"
Signerade 2025-05-12 09:48:18 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-05-12 14:46:53 CEST (+0200)

Stefan Andersson (SA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ANDERSSON"
Signerade 2025-05-12 10:15:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546464966

Annika Groth (AG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barbro Annika Groth"
Signerade 2025-05-12 09:37:53 CEST (+0200)

Johanna Lord Torvfelt (JLT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA LORD TORVFELT"
Signerade 2025-05-12 09:56:02 CEST (+0200)

Martin Axelsson (MA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN AXELSSON"
Signerade 2025-05-12 08:29:35 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 2024

Undertecknad har av årsstämman utsetts till förtroendevald revisor för Riksbyggen Enköpingshus 11. Min uppgift som förtroendevald revisor är att revidera föreningens kassa för lokaluthyrning och kostnader kopplade till föreningens expedition. Detta är min revisionsberättelse för 2024.

Vid granskning av föreningens räkenskaper för året 2024 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrka med verifikationer, och det kvarstående värdet på bank har kontrollerats.

Mot föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll, finns enligt mig ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2024.

Enköping 2025-03-22



Stefan Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 11, org.nr 717000-1643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 11 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 11 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende betalningen av föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen har verkställt betalningen av fastighetsförsäkringen för sent. Försäkringspremien avseende år 2025 blev inbetald 2025-01-21, förfallodagen var 2025-01-01. Styrelsen borde ha verkställt betalningen under år 2024.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 14:48

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.05.2025 14:43

DOCUMENT ID:

ry-xaD1-xg

ENVELOPE ID:

HkxgTv1bgl-ry-xaD1-xg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Enköingshus nr 11 - Revisionsberättelse för digital signerin
g.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	12.05.2025 14:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
	Authenticated	12.05.2025 14:47	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