

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Enköpingshus nr 7
Org nr: 717000-1668





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus nr 7
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 126 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	24 st
2 rum och kök	40 st

Dessutom tillkommer

Lokaler	2 st
Garage	29 st
P-platser	9 st
Ladd-platser	3 st

Total tomtarea	7 164 m ²
Total bostadsarea	2 912 m ²
Total lokalarea	415 m ²

Årets taxeringsvärde	32 306 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 641 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
E.ON	El
Telia Sverige AB	Kabel-TV
Enköpings Kommun	Vatten
Vafab Miljö, <i>RagnSells uppsagt nov-24</i>	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov om 7 087 tkr för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2002
Takreovering	2004
Fönsterbyte	2006
Dörrbyte	2009
Relining	2017-2018
Takbehandling	2018-2019
Byte avhärtningsfilter och OVK	2021-2022
Underhåll utemiljö	2021-2022
Undercentralen	2024

Årets underhåll

Beskrivning
Lagning av fasadputs (utförts på innevarande samt på nästkommande år)
Lagning och målning av ytskikt torkrum (utfört av medlemmar)
Byte av aggregat i torkrum

Årets underhåll omfattar mindre reparationer och underhållsåtgärder, med en total kostnad på 13 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Sofie Holmbom	Ordförande	2026
Victor Henriksson	Sekreterare	2026
Masis Sari Mazi	Ledamot	2026
Frida Ekman	Ledamot	2026
Martin Axelsson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Nordenberg	Suppleant	2026
Jimmie Eriksson	Suppleant	2026
Joakim Herkules	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	2026
Isabel Hansen	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Sofie Holmbom	2026
Frida Ekman	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen, i egen regi samt med hjälp av entreprenörer, genomfört flera underhållsåtgärder för att bevara och förbättra föreningens fastigheter. Arbetet har omfattat lagning och målning av ytskikt i torkrum samt byte av torkaggregatet i torkrum nr 2. Därutöver har puts på utsidan av grunden, trappan och cykelrampen på baksidan av hus 14–16 lagats och målats. Sophusets ytskikt har förbättrats och gamla parkeringsförbudsskyltar har ersatts med nya. Under året har även träd på föreningens gårdsområde beskurits.

Utöver det genomförda underhållet pågår flera planerade åtgärder. Arbetet med målning av staketet längs Nypongatan fortsätter, och styrelsen arbetar med att minska de boendes kostnader genom att omförhandla tv- och bredbandsavtalen till en kollektiv lösning. Föreningen planerar även att byta ut belysningen i trapphus, tvättstuga och källare, samt att förnya nyckelhanteringen genom ett nytt lås- och nyckelsystem för hela föreningen. Under året har även radonmätning påbörjats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 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 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 704	2 467	2 335	2 173	2 131
Resultat efter finansiella poster*	-129	-603	-200	-402	-86
Soliditet %*	-17	-15	-6	-3	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	875	810	765	713	703
Energikostnad kr/kvm*	380	346	301	314	275
Sparande kr/kvm*	39	-4	17	8	47
Skuldsättning kr/kvm*	2 164	2 191	2 075	2 124	2 164
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 473	2 503	2 371	2 426	2 472
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,1	3,4	3,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

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

Upplysning om negativt resultat

Föreningens resultat för räkenskapsåret visar ett underskott. Den främsta orsaken är att föreningen för flera år sedan övergick från att ha egen anställd personal för lokalvård och fastighetsskötsel till att köpa dessa tjänster. Förändringen genomfördes för att minska den administrativa belastningen på styrelsen och för att säkerställa långsiktig kontinuitet i förvaltningen, men har samtidigt medfört ökade löpande kostnader. Därutöver har föreningens driftskostnader ökat i högre takt än årsavgifterna, särskilt avseende fjärrvärme.

Styrelsen har vidtagit flera åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi. En del underhållsarbeten har utförts i egen regi med stöd av medlemmarna, utöver de gemensamma trädgårdsdagarna, och detta arbetssätt kommer att fortsätta framöver. En femårsbudget har upprättats, där en gradvis och väl avvägd höjning av årsavgiften planeras för att möta de prognosticerade utgifterna under 2025–2026 och samtidigt återuppbygga föreningens sparande.

Arbete pågår med att se över samtliga avtal för att säkerställa kostnadseffektivitet och konkurrensutsatta befintliga leverantörer. Inför kommande år planerar styrelsen även att identifiera tekniska åtgärder för att minska förbrukningen av värme, el och vatten, samt att tillämpa ett balanserat underhållsarbete där medlemmar i möjligaste mån bidrar med enklare åtgärder för att hålla kostnaderna nere.

Styrelsen bedömer att planerade och vidtagna åtgärder innebär att föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 046	3 135 545	-3 600 848	-603 319
Disposition enl. årsstämmobeslut			-603 319	603 319
Reservering underhållsfond		923 000	-923 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-129 300
Vid årets slut	70 046	4 058 545	-5 127 167	-129 300

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 204 168
Årets resultat	-129 300
Årets fondreservering enligt stadgarna	-923 000
Summa	-5 256 468

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 256 468**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 703 592	2 496 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	17 374
Summa rörelseintäkter		2 704 612	2 513 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 729 295	-1 969 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-493 764	-489 839
Personalkostnader	Not 6	-97 003	-99 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 477	-255 477
Summa rörelsekostnader		-2 575 538	-2 814 530
Rörelseresultat		129 074	-300 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 719	2 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-263 093	-305 169
Summa finansiella poster		-258 374	-302 682
Resultat efter finansiella poster		-129 300	-603 319
Årets resultat		-129 300	-603 319

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 805 068	6 031 471
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	186 039	215 113
Summa materiella anläggningstillgångar		5 991 107	6 246 584
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		5 993 107	6 248 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 862	12 100
Övriga fordringar	Not 14	85 285	84 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	64 503	59 838
Summa kortfristiga fordringar		151 650	156 045
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	451 413	379 638
Summa kassa och bank		451 413	379 638
Summa omsättningstillgångar		603 063	535 683
Summa tillgångar		6 596 170	6 784 267



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	70 046	70 046	
Fond för yttre underhåll	4 058 545	3 135 545	
Summa bundet eget kapital	4 128 591	3 205 591	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 127 168	-3 600 848	
Årets resultat	-129 300	-603 319	
Summa fritt eget kapital	-5 256 468	-4 204 168	
Summa eget kapital	-1 127 877	-998 577	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 517 225	5 684 000
Summa långfristiga skulder		1 517 225	5 684 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 684 000	1 604 225
Leverantörsskulder	Not 18	30 969	55 418
Skatteskulder	Not 19	2 401	2 850
Övriga skulder	Not 20	55 826	62 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	433 627	374 176
Summa kortfristiga skulder		6 206 822	2 098 843
Summa eget kapital och skulder		6 596 170	6 784 267



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	129 074	-300 637
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 477	255 477
	384 551	-45 161
Erhållen ränta	4 719	2 488
Erlagd ränta	-268 439	-310 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 830	-353 586
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 395	-14 568
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	33 550	3 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 775	-365 077
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-87 000	-116 000
Upptagna lån	0	499 675
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 000	383 675
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	71 775	18 598
Likvida medel vid årets början	379 638	361 040
Likvida medel vid årets slut	451 413	379 638

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Klar
Markanläggningar	Linjär	Klar
Installationer	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Inventarier & verktyg	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	2 549 396	2 359 464
Hyror, bostäder	3 068	2 976
Hyror, lokaler	2 640	2 640
Hyror, garage	96 478	90 360
Hyror, p-platser	25 046	23 430
Hyror, övriga	2 400	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 106	-4 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 198	-9 900
Elavgifter	8 060	0
Övriga ersättningar**	37 816	29 904
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Summa nettoomsättning	2 703 592	2 496 519

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

**Pant-, överlåtelse- och andrahandsavgifter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 020	17 374
Summa övriga rörelseintäkter	1 020	17 374

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-342 375
Reparationer	-82 866	-85 096
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 260	-103 810
Försäkringspremier	-42 669	-37 314
Kabel- och digital-TV	-47 196	-47 196
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 142	-1 801
Serviceavtal	-2 500	0
Snö- och halkbekämpning	-66 701	-70 423
Förbrukningsmaterial	-3 074	-712
Vatten	-397 181	-345 930
Fastighetsel	-123 652	-121 968
Uppvärmning	-742 059	-681 605
Sophantering och återvinning	-98 192*	-114 576*
Förvaltningsarvode drift	-16 404	-17 605
Summa driftskostnader	-1 729 295	-1 969 910

* RagnSells uppsagt nov-2024

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-408 943	-404 897
IT-kostnader	-7 485	-8 201
Arvode, yrkesrevisorer	-23 725*	-15 775*
Övriga försäljningskostnader	-8 330	-5 155
Övriga förvaltningskostnader	-8 544**	-19 936**
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 642	-20 718
Representation	-1 000	0
Kontorsmateriel	0	-3 839
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-3 200
Bankkostnader	-4 779	-4 733
Övriga externa kostnader	-2 516	-3 205
Summa övriga externa kostnader	-493 764	-489 839

* Fel uppbokningar tidigare år, korrekt summa; 2023-2024; 20 125 kr, uppbokat 2024-2025; 21 000 kr

** Fler köpta tjänster av Riksbyggen föregående år

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-4 928
Styrelsearvoden	-74 300	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-20 703	-20 077
Summa personalkostnader	-97 003	-99 305

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-226 403	-226 403
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 418	-16 418
Avskrivning Installationer	-12 656	-12 656
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-255 477	-255 477

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	35	206
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 506	324
Övriga ränteintäkter	1 178	1 958
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 719	2 488

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-262 992	-303 969
Övriga räntekostnader	-101	-1 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-263 093	-305 169

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 877 123	1 877 123
Mark	203 000	203 000
Standardförbättringar	11 083 675	11 083 675
Markanläggning	137 786	137 786
	13 301 584	13 301 584
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 301 584	13 301 584

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 877 123	-1 877 123
Standardförbättringar	-5 255 204	-5 028 800
Markanläggningar	-137 786	-137 786
	-7 270 113	-7 043 709

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-226 403	-226 404
	-226 403	-226 404

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 496 516	-7 270 113
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	203 000	203 000
Tillkommande utgifter	5 602 068	5 828 471

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	31 800 000
Lokaler	906 000	841 000

Totalt taxeringsvärde

	32 306 000	32 641 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 544 000</i>	<i>22 679 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 762 000</i>	<i>9 962 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	491 066	491 066
Installationer	361 009	361 009
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	852 075	852 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-376 144	-359 726
Installationer	-260 819	-248 163
	-636 962	-607 889
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 418	-16 418
Installationer	-12 656	-12 656
	-29 073	-29 074
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-666 035	-636 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	186 040	215 113
Varav		
Inventarier och verktyg	98 505	114 923
Installationer	87 535	100 190

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 000	2 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 862	12 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 862	12 100

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	85 285	84 107
Summa övriga fordringar	85 285	84 107



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 750	13 169
Förutbetalda driftkostnader	0	1 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 483	33 270
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 799	11 799
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 871	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 600	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 503	59 838

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 128	1 094
Företagskonto	25 615	26 029
Transaktionskonto	424 669	352 515
Summa kassa och bank	451 413	379 638

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	7 201 225	7 288 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-116 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 684 000	-1 488 225
Långfristig skuld vid årets slut	1 517 225	5 684 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-06-18	1 604 225,00	-1 517 225,00	87 000,00	0,00
SPARBANKEN	3,18%	2025-09-30	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
SPARBANKEN	3,18%	2025-10-30	1 740 000,00	0,00	0,00	1 740 000,00
SPARBANKEN	3,26%	2025-11-28	1 944 000,00	0,00	0,00	1 944 000,00
SPARBANKEN	3,08%	2026-06-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SPARBANKEN	3,09%	2027-06-30	0,00	1 517 225,00	0,00	1 517 225,00
Summa			7 288 225,00	0,00	87 000,00	7 201 225,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 87 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbankens lån om 2 000 000 kr, 1 740 000 kr samt 1 944 000 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	29 746	61 766
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 223	-6 348
Summa leverantörsskulder	30 969	55 418

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	2 951
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	103 260	103 810
Debiterad preliminärskatt	-100 859	-103 911
Summa skatteskulder	2 401	2 850

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	6 348
Medlemmarnas reparationsfonder	55 826	55 826
Summa övriga skulder	55 826	62 174

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	23 345	23 346
Upplupna räntekostnader	631	5 977
Upplupna driftskostnader	0	2 776
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 612
Upplupna elkostnader	9 921	8 410
Upplupna värmekostnader	78 468	35 865
Upplupna kostnader för renhållning	2 813	835
Upplupna revisionsarvoden	21 000	17 400
Upplupna styrelsearvoden	74 300	74 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 149	198 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 627	374 176

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	8 223 500	8 223 500

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 oktober 2025.

Anne-Sofie Holmbom

Victor Henriksson

Frida Ekman

Masis Sari Mazi

Martin Axelsson

Våra revisionsberättelser har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Isabel Hansen
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

RB BRF Enköpingshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 7 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

Dokument-ID 09222115557563728558

Dokument

Årsredovisning 2024 FF 202207 - ver 251111
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-12-01 08:46:36 CET (+0100) av Camilla Edman (CE)
Färdigställt 2025-12-09 08:46:12 CET (+0100)

Initierare

Camilla Edman (CE)
Riksbyggen
camilla.edman@riksbyggen.se

Signerare

Anne-Sofie Holmbom (AH)
holmboma@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-SOFIE HOLMBOM"
Signerade 2025-12-02 21:27:16 CET (+0100)

Frida Ekman (FE)
frida.olsson83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA EKMAN"
Signerade 2025-12-03 21:53:34 CET (+0100)

Masis Sari Mazi (MSM)
masis1978@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MASIS SARI MAZI"
Signerade 2025-12-04 09:20:55 CET (+0100)

Victor Henriksson (VH)
victor.e.henriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Victor Esaias Henriksson"
Signerade 2025-12-02 19:00:43 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563728558

Martin Axelsson (MA)
martin.axelsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN AXELSSON"
Signerade 2025-12-01 10:07:49 CET (+0100)

Isabel Hansen (IH)
isabelh998@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ISABEL HANSEN"
Signerade 2025-12-05 08:30:42 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-12-09 08:46:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

