

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Enköpingshus nr 9
Org nr: 717000-1734

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -67 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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



Årets taxeringsvärde	35 353 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 799 000 kr
Total tomtarea	2 807 m ²
Total bostadsarea	2 356 m ²
Lokaler bostadsrätt*	326 m ²
Lokaler hyresrätt*	635 m ²
Total lokalarea	960 m ²

*Jämfört med föregående år har vissa justeringar gjorts i ytfördelningen. Föreningen avser att under nästkommande räkenskapsår göra en fördjupad genomgång av lokalytorna för att säkerställa riktiga uppgifter.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Frisör	54	
Hudvård	77	
Restaurang	168	2030-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,76 % 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
HSB Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Hemfrid i Sverige AB	Lokalvård
E:on Försäljning AB	El
Ena Energi AB	Uppvärmning
Kone AB	Hisservice
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Enköpings Kommun	Vatten
Vafab Miljö	Sophämtning
Brinck Consulting AB	Låsservice
F-100 / Grillby Rör	Värme/VVS

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 158 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2024. Underhållsplanen visar ett genomsnittligt planerat underhållsbehov om 196 tkr per år. Med hänsyn till föreningens ingående fondvärde innebär detta en rekommenderad årlig avsättning till underhållsfonden om 141 tkr (43 kr/m²).

Föreningen tillämpar komponentavskrivning. För att kunna ställa nyckeltalet 'sparande' i relation till underhållsplanens rekommenderade sparande inkluderas även kostnaden för ersättningskomponenter, som uppgår till 280 tkr per år.

Med beaktande av både planerat underhåll, ersättningskomponenter och föreningens ingående fondvärde uppgår det totala rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen de kommande 30 åren till i genomsnitt 420 tkr per år (127 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dörrautomatik	2017-2018	
Byte låssystem	2019-2020	
Renovering butiklokal	2020-2021	
Kabeldragning lokal	2020-2021	
Trapphusbelysning	2020-2021	
Avgasare	2020-2021	
Underhåll bostad	2021-2022	
VVS arbeten	2021-2022	
Hissar	2021-2022	Har aktiverats som anläggningstillgång
Installation ny elcentral och mätarsäkring	2022-2023	
Byte torktumlare	2022-2023	Har aktiverats som anläggningstillgång
Passagesystem med kortläsare	2022-2023	Har aktiverats som anläggningstillgång
Montering glas samt trädfällning	2023-2024	

Planerat underhåll

	År
Stambyte	2025-2026
Renovering lokaler	2025-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krishan Åhlén	Ordförande	2026
Åsa Vik Ramström	Vice ordförande	2026
Helen Söderling	Sekreterare	2027
Mathilda Sköld	Ledamot	2027
Joakim Andersson	Ledamot	2026
Jörgen Heed	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Efva Sandell	2026
Gunilla Rönngren	2026
Sofia Runngren Åman	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2026
Martin Skoog	revisor	2026

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Vakant

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Jukka Söderling (sammankallande)
Magnus Ramström

2026
2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens ekonomi belastats av extra konsultkostnader hänförliga till projekteringen inför planerad stamrenovering. Utöver detta har inga händelser inträffat som bedöms ha en väsentlig påverkan på föreningens ekonomi utöver den som normalt följer av den löpande verksamheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-10-01 då avgifterna höjdes med 21%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01. Ytterligare avgiftshöjningar kan komma att behövas under 2026 beroende på den slutliga kostnadsbilden för det planerade stambytet.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 773	2 439	2 251	2 194	2 134
Resultat efter finansiella poster	-353	-70	-339	-9	-299
Soliditet %	49	50	49	-11	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	80	76	72	72	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	837	698	620	611	608
Energikostnad kr/kvm	263	247	238	210	192
Sparande kr/kvm	135**	77	82	123	118
Skuldsättning kr/kvm	3 380	3 419	3 458	3 497	1 530
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 180	4 227	4 276	4 324	1 892
Räntekänslighet %	5,0	5,9	6,7	6,9	3,0

* Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter

**Nyckeltalet för sparande har justerats för projekteringskostnader som inte kommer att ingå i anskaffningsvärdet för det planerade stambytet. Dessa kostnader har belastat årets resultat som konsultkostnader och bedöms vara av engångskaraktär, och därmed inte hänförliga till ett normalår. Utan denna justering hade nyckeltalet för sparande uppgått till -20 kr/kvm.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

För mer information kring vad som ingår i årsavgifter se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår 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. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31. De främsta orsakerna är ökade driftkostnader samt projekteringskostnader inför det planerade stambytet.

För att bedöma föreningens långsiktiga förmåga att finansiera framtida underhåll jämförs det aktuella sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt den 30-åriga underhållsplanen. Föreningens nuvarande sparande uppgår till 135 kr/kvm, vilket är högre än den rekommenderade nivån om 127 kr/kvm. Detta innebär att det årliga sparandet motsvarar behovet enligt underhållsplanen.

Som ett led i att stärka föreningens ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 5 % från och med den 1 januari 2026. För att hålla nyckeltalet ”sparande” i nivå med underhållsplanens rekommenderade nivå, hantera ökade kostnader och säkerställa ett positivt kassaflöde kommer styrelsen i budgetarbetet för 2026–2027 även att analysera och vid behov justera både intäkter och kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	159 190	752 304	10 817 900	1 772 877	-1 471 109	-69 637
Disposition enl. årsstämmobeslut					-69 637	69 637
Reservering underhållsfond				141 000	-141 000	
Årets resultat						-353 185
Vid årets slut	159 190	752 304	10 817 900	1 913 877	-1 681 746	-353 185

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 540 746
Årets resultat	-353 185
Årets fondreservering enligt stadgarna	-141 000
Summa	-2 034 930

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 034 930**

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	2 773 197	2 438 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 838	11 094
Summa		2 791 034	2 449 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 713 135	-1 563 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-745 976	-181 061
Personalkostnader	Not 6	-141 287	-148 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-285 948	-285 948
Summa rörelsekostnader		-2 886 345	-2 179 520
Rörelseresultat		-95 311	270 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 154	39 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-324 028	-379 029
Summa finansiella poster		-257 874	-339 770
Resultat efter finansiella poster		-353 185	-69 637
Årets resultat		-353 185	-69 637

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 556 623	20 834 647
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	98 025	105 949
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 754 648	20 940 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	54 500	54 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 500	54 500
Summa anläggningstillgångar		20 809 148	20 995 095
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	19 232
Summa Lager och pågående arbeten		0	19 232
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	147 473	0
Övriga fordringar	Not 15	71 962	73 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	63 760	43 484
Summa kortfristiga fordringar		283 195	117 331
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 374 613	2 643 444
Summa kassa och bank		2 374 613	2 643 444
Summa omsättningstillgångar		2 657 808	2 780 007
Summa tillgångar		23 466 955	23 775 102



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	911 494	911 494
Uppskrivningsfond	10 817 900	10 817 900
Fond för yttre underhåll	1 913 877	1 772 877
Summa bundet eget kapital	13 643 271	13 502 271
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 681 746	-1 471 109
Årets resultat	-353 185	-69 637
Summa fritt eget kapital	-2 034 930	-1 540 746
Summa eget kapital	11 608 341	11 961 525
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 029 055
Summa långfristiga skulder	0	4 029 055
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 308 866
Leverantörsskulder	Not 19	49 243
Övriga skulder	Not 20	75 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	351 406
Summa kortfristiga skulder	11 858 615	7 784 522
Summa eget kapital och skulder	23 466 955	23 775 102



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-95 311	270 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 948	285 948
	190 637	556 080
Erhållen ränta	48 187	40 400
Erlagd ränta	-272 009	-442 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 185	154 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -,minskning +)	19 232	-19 232
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-147 897	25 439
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	122 347	-462 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 503	-302 631
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-129 328	-129 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 328	-129 328
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-268 831	-431 959
Likvida medel vid årets början	2 643 444	3 075 403
Likvida medel vid årets slut	2 374 613	2 643 444
Kassa och Bank BR	2 374 613	2 643 444



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar
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*	1 807 718	1 515 913
Årsavgifter, lokaler	437 138	355 406
Hyrer, lokaler	454 046	482 914
Hyrer, garage	36 960	36 960
Hyrer, p-platser	9 000	9 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 758	-25 751
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-450
Bränsleavgifter, lokaler	34 624	33 951
Vattenavgifter, lokaler	5 124	14 995
Debiterad fastighetsskatt	2 395	0
Övriga ersättningar (panter och överlåtelseavgift)	37 947	15 624
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-4
Summa nettoomsättning	2 773 197	2 438 558

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	17 838	11 094
Summa övriga rörelseintäkter	17 838	11 094

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-38 654
Reparationer	-157 661	-92 670
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 594	-116 670
Försäkringspremier	-95 533	-83 692
Kabel- och digital-TV	-36 381	-35 689
Återbäring från Riksbyggen	500	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 011	0
Serviceavtal	-6 041	-5 465
Sotning	-20 128	-11 676
Obligatoriska besiktningar	-37 587	0
Snö- och halkbekämpning	-21 457	-28 612
Förbrukningsinventarier	-32 366	-27 172
Vatten	-292 487	-214 871
Fastighetsel	-51 063	-74 156
Uppvärmning	-528 364	-530 647
Sophantering och återvinning	-77 846	-77 864
Förvaltningsarvode drift	-233 116	-225 779
Summa driftskostnader	-1 713 135	-1 563 518

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-110 890	-109 542
Lokalkostnader	-18 045	0
IT-kostnader	-590	-590
Arvode, yrkesrevisorer	-23 396	-23 851
Övriga försäljningskostnader	-4 234	0
Övriga förvaltningskostnader	-41 757	-21 715
Kreditupplysningar	-2 229	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 353	-4 464
Representation	-3 038	-2 975
Kontorsmateriel	-689	-388
Telefon och porto	-2 342	-11 557
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Konsultarvoden	-515 878*	0
Bankkostnader	-2 835	-2 867
Övriga externa kostnader	0	-413
Summa övriga externa kostnader	-745 976	-181 061

*Projektering inför stamrenovering

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-69 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-36 750	-43 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	0
Sociala kostnader	-32 837	-35 043
Summa personalkostnader	-141 287	-148 993

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-278 023	-278 023
Avskrivning Installationer	-7 924	-7 924
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-285 948	-285 948

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	64 498	37 442
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	617	34
Övriga ränteintäkter	1 039	1 784
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 154	39 259

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-323 291	-378 748
Övriga räntekostnader	-737	-281
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-324 028	-379 029



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	20 331 828	9 027 718
Mark	540 100	540 100
Anslutningsavgifter	96 260	96 260
Standardförbättringar	0	11 304 110
	20 968 188	20 968 188
Omföringar		
Byggnader – <i>Omföring av standardförbättring till byggnad</i>	0	11 304 110
Standardförbättringar – <i>Omföring av standardförbättringar till byggnad</i>	0	-11 304 110
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 968 188	20 968 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 855 181	-2 190 197
Anslutningsavgifter	-96 260	-96 260
Standardförbättringar	0	-8 386 961
	-10 951 441	-10 673 418
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-278 023	-278 023
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
	-278 023	-278 023
Omföringar		
Byggnad – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar</i>	0	-8 387 011
Standardförbättringar – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar</i>	0	8 387 011
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 229 464	-10 951 441
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 817 900	10 817 900
Årets uppskrivning mark	0	0
	10 817 900	10 817 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 556 623	20 834 647
Varav		
Byggnader	9 198 623	9 476 647
Mark	11 358 000	11 358 000



Taxeringsvärden

Bostäder	29 600 000	30 000 000
Lokaler	5 753 000	5 799 000

Totalt taxeringsvärde

	35 353 000	35 799 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 310 000</i>	<i>24 441 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 043 000</i>	<i>11 358 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	110 519	110 519
Installationer	118 863	118 863
	229 382	229 382
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 382	229 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-110 519	-110 519
Installationer	-12 914	-4 990
	-123 433	-115 509
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 924	-7 924
	-7 924	-7 924
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 519	-110 519
Installationer	-20 838	-12 914
	-131 357	-123 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 025	105 949
Varav		
Installationer	98 025	105 949



Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
	0	0
	0	0
Förändringar under året		
Upparbetat stambyte	100 000	0
Summa förändringar under året	100 000	0
Vid årets slut	100 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	54 500	54 500
Summa andra långfristiga fordringar	54 500	54 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	148 064	-6 503
Kundfordringar	-591	6 503
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	147 473	0

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	26 992	29 916
Skattekonto	44 970	43 931
Summa övriga fordringar	71 962	73 847

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 967	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 024	29 485
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 241	9 241
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 528	3 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 736
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 760	43 484

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 510 505	1 463 974
Transaktionskonto	864 108	1 179 470
Summa kassa och bank	2 374 613	2 643 444

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	11 208 593	11 337 921
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-42 600
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 208 593	-7 266 266
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 029 055

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,08%	2025-09-03	2 961 716,00	0,00	76 928,00	2 884 788,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2025-09-02	879 550,00	0,00	9 800,00	869 750,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2025-09-03	3 425 000,00	0,00	0,00	3 425 000,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2026-03-01	3 131 419,00	0,00	32 036,00	3 099 383,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2026-06-01	940 236,00	0,00	10 564,00	929 672,00
Summa			11 337 921,00	0,00	129 328,00	11 208 593,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår förfaller fem av föreningens lån till betalning, varför dessa klassificeras som kortfristiga. Föreningen har dock inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen, eftersom fastighetens finansiering är långsiktig. Styrelsens avsikt är att omförhandla eller förlänga lånen under det kommande året.

Den faktisk kortfristiga delen av lånen, avseende amortering, uppgår till 129 328 kr per år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	51 670	49 243
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 750	96 192
Lån under betalning	0	-96 192
Summa leverantörsskulder	73 420	49 243



Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	54 584	55 993
Övriga skulder	0	7 094
Mottagna depositioner	45 000	0
Skuld för moms	34 481	11 920
Summa övriga skulder	134 065	75 007

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 821	16 113
Upplupna räntekostnader	65 250	13 231
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 485	24 334
Upplupna elkostnader	4 170	2 826
Upplupna värmekostnader	29 232	28 345
Upplupna kostnader för renhållning	6 468	7 498
Upplupna revisionsarvoden	19 388	15 000
Upplupna styrelsearvoden	64 300	52 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 471	4 397
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	218 952	186 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	442 536	351 406

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	11 630 000	11 630 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 december 2025

Enköping, datum enligt digital signering

Krishan Åhlén

Mathilda Sköld

Åsa Vik Ramström

Helen Söderling

Joakim Andersson

Jörgen Heed

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision

Martin Skoog
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567574174

Dokument

Årsredovisning Rbf Enköpingshus nr 9 (24-25)

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-01-19 13:57:49 CET (+0100) av Matthias

Thorén (MT)

Färdigställt 2026-01-22 11:42:17 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Krishan Åhlén (KÅ)

krishan.ahlen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISHAN ÅHLÉN"

Signerade 2026-01-19 14:10:09 CET (+0100)

Mathilda Sköld (MS1)

mathilda.skold@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATHILDA SKÖLD"

Signerade 2026-01-19 14:38:11 CET (+0100)

Åsa Vik Ramström (ÅVR)

asa.maria.kristina@gmail.com



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

Signerade 2026-01-19 14:20:33 CET (+0100)

Helen Söderling (HS)

helen.soderling@mio.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELEN SÖDERLING"

Signerade 2026-01-19 14:41:59 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567574174

<p>Joakim Andersson (JA) japlat@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ANDERSSON" Signerade 2026-01-19 14:39:54 CET (+0100)</p>	<p>Jörgen Heed (JH) jorgen.heed@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jörgen Heed" Signerade 2026-01-19 19:37:09 CET (+0100)</p>
<p>Martin Skoog (MS2) martin.skoog@sitsab.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN SKOOG" Signerade 2026-01-21 20:19:51 CET (+0100)</p>	<p>Tomas Ericson (TE) tomas.ericson@borev.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Ericson" Signerade 2026-01-22 11:42:17 CET (+0100)</p>

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>

