Årsredovisning

RB BRF Enköpingshus 8
Org nr: 717000-1742

2024-09-01 – 2025-08-31



939 194 767

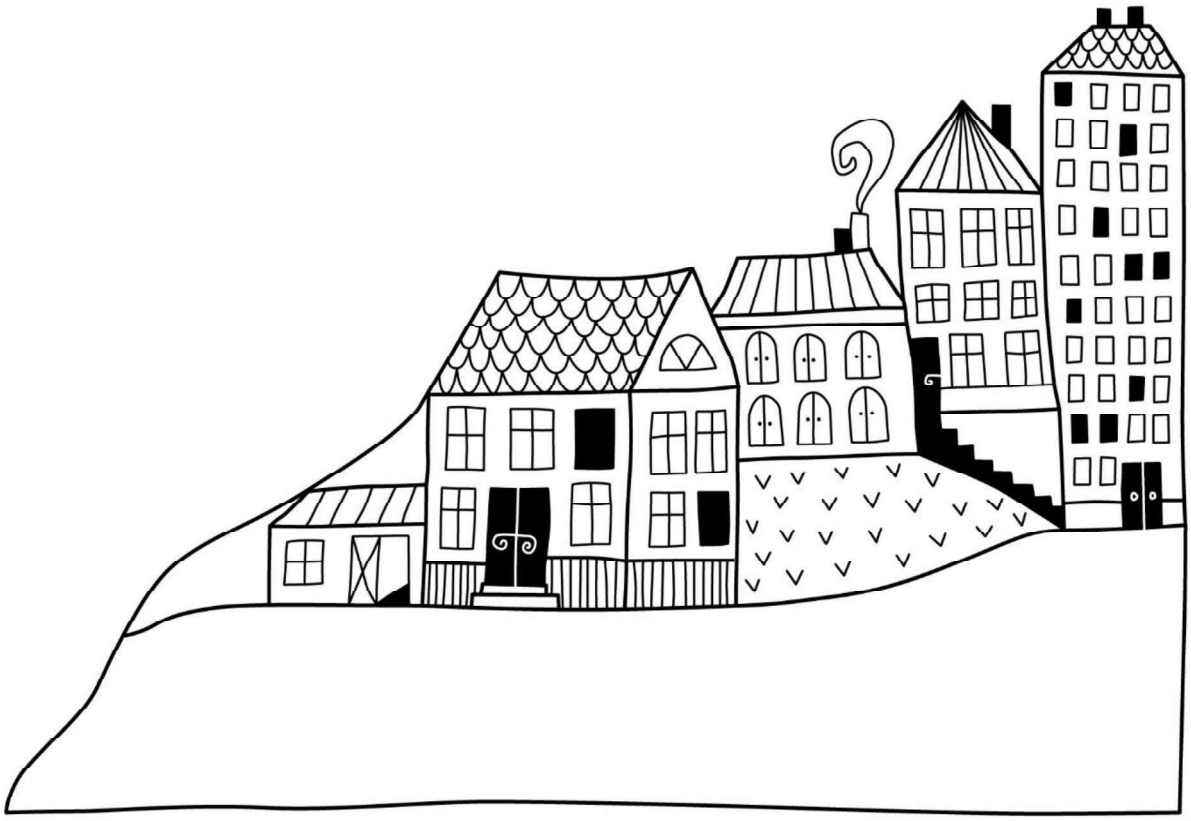
Dokument-ID 09222115557564970568 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord



Dokument-ID 092221155557564970568 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
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. Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1949. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Galgvreten 9:1 i Enköpings Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adress är Bergsgatan i Enköping.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 037 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	42
3 rum och kök	27

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Antal p-platser	44

Total tomtarea	9 057 m²
Total bostadsarea	4 832 m²
Total lokalarea	282 m²

Årets taxeringsvärde	45 142 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 759 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell

939 194 767

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Driftövervakning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Fastighetsskötsel AB
Bredband	Lidén Data
Digitala tjänster Bredband, TV	Tele2 Sverige AB
El	EON Kundsupport Sverige AB
Vatten	Enköpings Kommun

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 174 tkr och planerat underhåll för 170 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 uppdaterades 2025 i och med övergången till K3 och visar ett underhållsbehov på 1 878 tkr per år de kommande 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 412 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Garageportar	2010
Asfaltering	2011
Takrenovering	2013
Takrenovering	2015
Gemensamma utrymmen	2016
Byte tvättmaskin	2017/2018, 2018/2019
Stambyte	2019/2020
Byte torkskåp	2020/2021
Nya armaturer och montering spaltventiler	2021/2022
Markytor	2021/2022
Huskropp utvändigt (tak)	2022/2023
Installation rörelsevakter	2022/2023
Byte cirkulationspump för värme i UC och filterbyten	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (kodläsare)	138 430
Underhåll skorsten	31 700

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Bärgård	Ordförande	2025
Maria Axelsson	Sekreterare	2027
Adam Fröjdfeldt	Vice ordförande	2027
Jyri Iharanta	Ledamot	2025
Ove Englund	Ledamot	2027
Jörgen Heed	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Svensson	Suppleant	2025
Andreas Axelsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie/ Förtroendevalda revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Carina Lindberg	Förtroendevald revisor	2025
Henrik Bjärslinde	Förtroendevald revisorsuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mari Viggur	2025
Mia Nyass (Sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till redovisningsregelverket K3.
K3-regelverket är en ny principbaserad redovisningsstandard som alla bostadsrättsföreningar (BRF) måste följa från och med den 1 januari 2026. Det innebär att fastigheten delas upp i komponenter (t.ex. tak, fasad, stammar) som sedan skrivs av var för sig baserat på deras uppskattade livslängd. Syftet är att ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi genom att fördela stora underhållskostnader över tid, istället för att belasta ett enskilt års resultat. Detta kräver en uppdaterad underhållsplan och ett anläggningsregister.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,5% Från och med 2026-01-01. Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 994 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

939 194 767

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	5 010	4 537	4 269	4 109	4 029
Resultat efter finansiella poster	751	408	265	272	372
Soliditet %	−352	−372	−368	−362	−349
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	97	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	994	910	857	824	808
Energikostnad kr/kvm	270	244	224	220	203
Sparande kr/kvm	236	194	155	151	161
Skuldsättning kr/kvm	7 386	7 492	7 604	7 721	7 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 817	7 929	8 048	8 172	8 305
Räntekänslighet %	7,9	8,7	9,4	9,9	10,3

Förklaring till nyckeltal

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

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 delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

939 194 767

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	122 198	3 345 414	−34 623 529	407 858
Disposition enl. årsstämmobeslut			407 858	−407 858
Reservering underhållsfond		412 000	−412 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−170 130	170 130	
Årets resultat				750 855
Vid årets slut	**122 198**	**3 587 284**	**−34 457 541**	**750 855**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−34 215 671
Årets resultat	750 855
Årets fondreservering enligt stadgarna	−412 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	319 908
Summa	**−33 556 908**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 33 556 908**

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

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 010 322	4 536 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 875	19 458
Summa		**5 048 196**	**4 556 106**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 780 623	−2 609 405
Övriga externa kostnader	Not 5	−279 558	−282 492
Personalkostnader	Not 6	−210 271	−215 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−286 592	−409 423
Summa rörelsekostnader		**−3 557 043**	**−3 516 584**
Rörelseresultat		**1 491 153**	**1 039 522**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	799	1 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−741 096	−633 262
Summa finansiella poster		**−740 298**	**−631 664**
Resultat efter finansiella poster		**750 855**	**407 858**
Årets resultat		**750 855**	**407 858**

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 575 396	6 712 210
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 575 396**	**6 712 210**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 500**	**2 500**
Summa anläggningstillgångar		**6 577 896**	**6 714 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	480	5 581
Övriga fordringar	Not 13	17 078	44 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 700	65 388
Summa kortfristiga fordringar		**119 258**	**115 348**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 821 395	1 440 647
Summa kassa och bank		**1 821 395**	**1 440 647**
Summa omsättningstillgångar		**1 940 653**	**1 555 995**
Summa tillgångar		**8 518 549**	**8 270 705**

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 198	122 198
Fond för yttre underhåll		3 437 505	3 345 414
Summa bundet eget kapital		**3 559 703**	**3 467 612**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−34 307 762	−34 623 529
Årets resultat		750 855	407 858
Summa fritt eget kapital		**−33 556 908**	**−34 215 671**
Summa eget kapital		**−29 997 205**	**−30 748 059**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 428 604	20 700 000
Summa långfristiga skulder		**29 428 604**	**20 700 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 343 227	17 615 058
Leverantörsskulder	Not 17	110 628	57 731
Skatteskulder	Not 18	0	35 340
Övriga skulder	Not 19	75 890	76 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	557 405	534 295
Summa kortfristiga skulder		**9 087 150**	**18 318 764**
Summa eget kapital och skulder		**8 518 549**	**8 270 705**

Dokument-ID 092221155557564970568 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 491 153	1 039 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 592	409 423
	1 777 745	**1 448 945**
Erhållen ränta	799	1 598
Erlagd ränta	−734 946	−627 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 043 597**	**822 917**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−3 910	66 996
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	34 067	−30 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 073 753**	**859 516**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−149 778	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−149 778**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−543 227	−573 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−543 227**	**−573 817**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	380 748	285 699
Likvida medel vid årets början	1 440 647	1 154 948
Likvida medel vid årets slut	1 821 395	1 440 647

939 194 767

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Anslutningsavgifter	Linjär	Fullt avskriven
Byggnad dörrar	Komponent	40
Byggnad elinstallationer	Komponent	16
Byggnad entrépartier	Komponent	25
Byggnad fasad	Komponent	60
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad balkonger	Komponent	50
Byggnad inre ytskikt	Komponent	20
Byggnad stomme (inkl. bostadsrättshavarens underhållsansvar)	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	75
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	20
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnad ventilation	Komponent	100
Byggnad värmesystem	Komponent	50
Inventarier och verktyg	Linjär	Fullt avskriven
Underhållslåneposter	Linjär	Fullt avskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

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*	4 804 160	4 398 298
Hyror, garage	70 200	54 200
Hyror, p-platser	127 050	84 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−350	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 500	−450
Övriga ersättningar	10 759	16 380
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	−6
Summa nettoomsättning	**5 010 322**	**4 553 022**

**I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, förråd, matkällare och TV.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	37 875	3 084
Summa övriga rörelseintäkter	**37 875**	**3 084**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−170 130	−174 375
Reparationer	−174 345	−146 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−139 220	−147 190
Försäkringspremier	−129 363	−113 551
Kabel- och digital-TV	−142 223	−130 672
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Snö- och halkbekämpning	−67 582	−115 641
Förbrukningsinventarier	−5 528	−4 184
Vatten	−435 221	−317 221
Fastighetsel	−156 480	−151 949
Uppvärmning	−787 883	−780 699
Sophantering och återvinning	−138 975	−178 947
Förvaltningsarvode drift	−434 272	−349 037
Summa driftskostnader	**−2 780 623**	**−2 609 405**

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode ekonomi	−154 813	−173 206
Lokalkostnader	0	−2 625
IT-kostnader	−3 101	−11 838
Arvode, yrkesrevisorer	−31 875	−30 000
Övriga försäljningskostnader	−6 323	−7 131
Övriga förvaltningskostnader*	−55 289	−8 782
Kreditupplysningar	−1 236	−360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−10 223	−18 381
Representation	−2 039	−2 524
Kontorsmateriel	−177	−9 687
Medlems- och föreningsavgifter	−7 650	−8 925
Bankkostnader	−5 950	−5 287
Övriga externa kostnader	−883	−3 746
Summa övriga externa kostnader	**−279 558**	**−282 492**

**Fastighetsdeklaration, övergång K3, allt utöver avtal*

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−97 500	−105 000
Sammanträdesarvoden	−52 500	−44 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−10 000	−14 000
Sociala kostnader	−50 271	−51 464
Summa personalkostnader	**−210 271**	**−215 264**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−286 592	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−409 423
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−286 592**	**−409 423**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	616
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 180	394
Övriga ränteintäkter	−381	588
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**799**	**1 598**

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−738 539	−630 998
Övriga räntekostnader	−2 557	−724
Övriga finansiella kostnader	0	−1 540
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−741 096**	**−633 262**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 638 243	2 638 243
Mark	322 800	322 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**20 915 303**	**20 915 303**
Årets anskaffningar		
Kärlskåp	149 778	0
	149 778	**0**
Årets omföringar/utrangeringar		
Utrangering standardförbättringar	−97 975	0
	−97 975	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**20 967 106**	**20 915 303**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 203 093	−13 793 670
	-14 203 093	**−13 793 670**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-286 592	-409 423
	-286 592	**−409 423**
Årets återföringar av avskrivningar på omföringar/utrangeringar		
Vid årets början		
Utrangering byggnad	97 975	0
	97 975	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-14 391 710**	**−14 203 093**
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Mark	322 800	322 800
Byggnad	6 252 596	6 389 410
Summa vid årets slut	**6 575 396**	**6 712 210**

* Omfördelning har gjorts inom noten till följd av bytet till K3 och komponentindelningen

Taxeringsvärden

Bostäder	44 600 000	47 200 000
Lokaler	542 000	559 000

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Totalt taxeringsvärde	45 142 000	**47 759 000**
varav byggnader	35 171 000	*37 188 000*
varav mark	9 971 000	*10 571 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	2 500	2 500
Summa andra långfristiga fordringar	**2 500**	**2 500**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	480	5 581
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**480**	**5 581**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	9 192	0
Fordringar hos anställda	0	−450
Skattekonto	7 886	44 829
Summa övriga fordringar	**17 078**	**44 379**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 718	39 927
Förutbetalda driftkostnader	5 951	2 550
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 031	11 984
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 000	10 927
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**101 700**	**65 388**

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Transaktionskonto	1 821 395	1 440 647
Summa kassa och bank	**1 821 395**	**1 440 647**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	37 771 831	38 315 058
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-143 227	-400 000
Nästa års omläggning långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 200 000	−17 615 058
Långfristig skuld vid årets slut	**29 428 604**	**20 700 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,92%	2025-04-10	3 160 998,00	−3 090 803,00	70 195,00	0,00
NORDEA	0,92%	2026-01-21	8 600 000,00	0,00	400 000,00	8 200 000,00
SBAB	3,07%	2027-01-14	0,00	3 090 803,00	73 032,00	3 017 771,00
NORDEA	2,83%	2027-01-20	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	2,91%	2028-04-19	4 054 060,00	0,00	0,00	4 054 060,00
NORDEA	1,65%	2030-02-13	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
Summa			**38 315 058,00**	**0,00**	**543 227,00**	**37 771 831,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 143 227 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 35 055 696 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 8 200 000 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 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	102 542	57 731
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 086	0
Summa leverantörsskulder	**110 628**	**57 731**

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder (fg års skatt)	45 754	36 562
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	−7 970	147 190
Debiterad preliminärskatt	−37 784	−148 412
Summa skatteskulder	**0**	**35 340**

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	75 890	75 890
Avräkning hyror och avgifter	0	450
Summa övriga skulder	**75 890**	**76 340**

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	64 044	57 894
Upplupna driftskostnader	0	16 776
Upplupna elkostnader	10 254	10 133
Upplupna värmekostnader	45 461	40 610
Upplupna kostnader för renhållning	2 562	14 441
Upplupna revisionsarvoden	30 000	27 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 464
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	405 084	364 477
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**557 405**	**534 295**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckning	41 994 000	41 994 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-09

Enköping, datum enligt elektronisksignatur.

Annika Bärgård	Maria Axelsson
Adam Fröjdfeldt	Ove Englund
Jyri Iharanta	Jörgen Heed

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen.

Fredrik Olofsson Auktoriserad revisor Azets AB	Carina Lindberg Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575649705 68 Signerat AB, AF, FO, CL, Ji, MA, Oe, JH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564970568

Dokument

202208 ÅR 2024-2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-12-15 12:43:19 CET (+0100) av Samira Elmesiöö (SE)
Färdigställt 2025-12-18 13:00:56 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesiöö (SE)
Riksbyggen

Signerare

Annika Bärgård (AB)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Bärgård"
Signerade 2025-12-15 13:00:12 CET (+0100)

Adam Fröjdfeldt (AF)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ADAM FRÖJDFELDT"
Signerade 2025-12-15 14:15:23 CET (+0100)

Fredrik Olofsson (FO)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Fredrik Olofsson"
Signerade 2025-12-18 13:00:56 CET (+0100)

Carina Lindberg (CL)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Solveig Carina Lindberg"
Signerade 2025-12-18 08:01:03 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564970568

Jyri iharanta (Ji) Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JYRI IHARANTA" Signerade 2025-12-17 07:48:52 CET (+0100)	Maria Axelsson (MA) Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA THERESIA AXELSSON" Signerade 2025-12-17 16:22:46 CET (+0100)
Ove englund (Oe) Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE ENGLUND" Signerade 2025-12-17 17:31:54 CET (+0100)	Jörgen Heed (JH) Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Jörgen Heed" Signerade 2025-12-18 07:37:16 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Enköpinghus 8, org.nr 717000-1742.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enköpinghus 8 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Enköpinghus 8 för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Penneo dokumentnyckel: BE4DV-SHTRF-VDR89-U9619-RTZK9-47W3A

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: BE4DV-SHTRF-VDR89-U9619-RTZK9-47W3A

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sven Fredrik Olofsson
Auktoriserad Revisor
Serienummer: 3809e4c61c5e29[…]9a22ea620494b
IP: 78.77.xxx.xxx
2025-12-18 12:01:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: BE4DV-SHTRF-VDR89-U9619-RTZK9-47W3A

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.