

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Enköpingshus 9
Org nr: 717000-1734



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 9
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 432% till 496%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 609 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	18	3	6	3	36

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
19	11	5

Total tomtarea	2 807 m ²
Total bostadsarea	2 356 m ²
Total lokalarea	960 m ²

Årets taxeringsvärde	32 201 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 797 000 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
Upplands boservice	Fastighetsskötsel
Wallen städ	Lokalvård
E.ON	El
Kone	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Enköpings Kommun	Vatten
Vafab Miljö	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 102 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov om 949 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsplan sker enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dörrautomatik	2017-2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Jerserup	Ordförande	2020
Helén Söderling	Vice ordförande	2021
Anna-Karin Ahlberg	Sekreterare	2020
Magnus Ramström	Ledamot	2020
Viktor Olsson	Ledamot	2021
Elin Salo Tedborn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Vall	Suppleant	2020
Hans Hessel	Suppleant	2020
Jukka Söderling	Suppleant	2021
Susanna Jaensson	Suppleant	2020
Elin Bergvall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla-Britt Hessel	2020
Gunilla Rönngren	2020
Åsa Vik	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade .

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 092 656	2 064 999	2 056 067	2 021 000	2 007 000
Årets resultat	218 622	64 678	-26 474	-25 000	-195 000
Balansomslutning	7 748 920	7 577 806	7 624 544	7 774 000	7 846 000
Soliditet %	26	24	23	23	23
Likviditet %	496	432	352	377	354
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	595	593	525	600	596
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	385	389	358	306
Ränta, kr/m ²	18	21	33	48	49
Lån, kr/m ²	1 589	1 618	1 626	1 592	1 620

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	178 370	752 304	1 587 201	-743 844	64 678
Disposition enl. årsstämmobeslut				64 678	-64 678
Reservering underhållsfond			125 000	-125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					218 622
Vid årets slut	178 370	752 304	1 712 201	-804 166	218 622

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-679 166
Årets resultat	218 622
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-125 000
Summa	-585 544

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 585 544

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 092 656	2 064 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 423	44 085
Summa rörelseintäkter		2 112 079	2 109 084
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 174 119	-1 299 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 854	-141 181
Personalkostnader	Not 6	-156 535	-156 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 234	-389 877
Summa rörelsekostnader		-1 841 741	-1 986 425
Rörelseresultat		270 338	122 659
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 232	5 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 344	6 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-61 292	-69 829
Summa finansiella poster		-51 716	-57 981
Resultat efter finansiella poster		218 622	64 678
Årets resultat		218 622	64 678

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 016 399	5 406 633
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 016 399	5 406 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	54 500	54 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 500	54 500
Summa anläggningstillgångar		5 070 899	5 461 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	32 002	0
Övriga fordringar	Not 15	82 108	95 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	32 456	25 690
Summa kortfristiga fordringar		146 566	121 278
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 531 455	1 995 394
Summa kassa och bank		2 531 455	1 995 394
Summa omsättningstillgångar		2 678 021	2 116 673
Summa tillgångar		7 748 920	7 577 806

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		911 494	911 494
Fond för yttre underhåll		1 712 201	1 587 201
Summa bundet eget kapital		2 623 695	2 498 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-804 166	-743 844
Årets resultat		218 622	64 678
Summa fritt eget kapital		-585 544	-679 166
Summa eget kapital		2 038 151	1 819 529
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 170 670	5 267 962
Summa långfristiga skulder		5 170 670	5 267 962
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	97 292	97 292
Leverantörsskulder	Not 19	42 448	45 228
Skatteskulder	Not 20	0	0
Övriga skulder	Not 21	90 252	100 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	310 107	247 091
Summa kortfristiga skulder		540 100	490 315
Summa eget kapital och skulder		7 748 920	7 577 806



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
Anslutningsavgifter	Linjär	Klar
Standardförbättringar	Linjär	50-20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 401 144	1 396 552
Årsavgifter, lokaler	174 144	173 568
Hyror, lokaler	423 486	412 812
Hyror, garage	40 600	36 960
Hyror, p-platser	15 150	9 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 336	-9 441
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 480	-2 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-600
Bränsleavgifter, bostäder	46 068	46 068
Vattenavgifter	7 680	2 880
Summa nettoomsättning	2 092 656	2 064 999

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	12 623	10 370
Fakturerade kostnader	180	1 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	6 621	31 977
Summa övriga rörelseintäkter	19 423	44 085

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	0	-22 700
Reparationer	-101 513	-205 746
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 582	-92 102
Försäkringspremier	-52 897	-47 358
Kabel- och digital-TV	-31 668	-28 303
Återbäring från Riksbyggen	1 100	1 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 076
Serviceavtal	-45 283	-50 097
Obligatoriska besiktningar	-18 521	-47 363
Bevakningskostnader	-1 708	0
Snö- och halkbekämpning	-16 116	-9 820
Förbrukningsinventarier	-3 052	-5 350
Vatten	-148 602	-140 900
Fastighetsel	-40 794	-41 771
Uppvärmning	-428 477	-428 180
Sophantering och återvinning	-31 123	-34 531
Förvaltningsarvode drift	-149 884	-144 871
Summa driftkostnader	-1 174 119	-1 299 043

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-91 308	-88 984
IT-kostnader	-98	-585
Arvode, yrkesrevisorer	-7 663	-7 268
Övriga förvaltningskostnader	-3 733	-7 184
Kreditupplysningar	-835	-1 899
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 249	-9 237
Kontorsmateriel	0	-638
Telefon och porto	-4 719	-6 987
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	0	-13 374
Summa övriga externa kostnader	-120 854	-141 181

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-79 750	-80 000
Sammanträdesarvoden	-39 600	-41 540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-36 185	-34 784
Summa personalkostnader	-156 535	-156 324

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	0	-63 566
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-277 513
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-9 947
Avskrivning Markinventarier	0	-38 851
Avskrivningar tillkommande utgifter	-390 234	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 234	-389 877

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 232	5 232
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 232	5 232

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	-1 534
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 340	4 598
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4	3 552
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 344	6 616

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-60 936	-69 741
Övriga räntekostnader	-356	-88
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-61 292	-69 829



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 014 976	2 014 976
Mark	540 100	540 100
Standardförbättringar	11 304 110	11 304 110
Anslutningsavgifter	96 260	96 260
	13 955 446	13 955 446
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 955 446	13 955 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 014 976	-2 014 976
Standardförbättringar	-6 437 577	-6 074 700
Anslutningsavgifter	-96 260	-96 260
	- 8 548 813	- 8 185 936
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-390 234	-389 877
	- 390 234	- 389 877
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 939 047	- 8 575 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 016 399	5 406 633
Varav		
Mark	540 100	540 100
Standardförbättringar	4 476 299	4 866 533
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 600 000	22 400 000
Lokaler	5 601 000	4 397 000
Totalt taxeringsvärde	32 201 000	26 797 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 928 000</i>	<i>18 900 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 273 000</i>	<i>7 897 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	110 519	110 519
	110 519	110 519
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 519	110 519
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-110 519	-110 519
	- 110 519	- 110 519
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 519	-110 519
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 110 519	- 110 519
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	54 500	54 500
Summa andra långfristiga fordringar	54 500	54 500
<i>Andra långfristiga fordringar avser andelar i Riksbyggen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	30 152	0
Kundfordringar	1 850	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	32 002	0

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	41 004	54 484
Skattekonto	41 104	41 104
Summa övriga fordringar	82 108	95 588

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 401	1 994
Förutbetalda försäkringspremier	18 453	15 992
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 674	7 480
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 281
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 928	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	-2 057
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 456	25 690

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	625	745
Bankmedel	1 505 537	802 604
Transaktionskonto	1 025 293	1 192 046
Summa kassa och bank	2 531 455	1 995 394

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	5 267 962	5 365 254
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-97 292	-97 292
Långfristig skuld vid årets slut	5 170 670	5 267 962

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2021-06-01	1 003 620,00	0,00	10 564,00	993 056,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-12-01	3 423 284,00	0,00	76 928,00	3 346 356,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-03-01	938 350,00	0,00	9 800,00	928 550,00
Summa			5 365 254,00	0,00	97 292,00	5 267 962,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	42 448	45 228
Summa leverantörsskulder	42 448	45 228

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	41 004	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	105 582	146 586
Debiterad preliminärskatt	-146 586	-146 586
Summa skatteskulder	0	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	65 946	65 946
Mottagna depositioner	0	24 102
Skuld för moms	13 203	10 343
Skuld sociala avgifter och skatter	239	-24
Avräkning hyror och avgifter	0	282
Clearing	10 865	56
Summa övriga skulder	90 252	100 704

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	20 926	5 341
Upplupna räntekostnader	10 075	10 253
Upplupna elkostnader	0	3 184
Upplupna värmekostnader	23 144	23 183
Upplupna revisionsarvoden	7 500	7 000
Upplupna styrelsearvoden	66 600	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 770
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 862	171 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 107	247 091

Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	6 551 000	6 551 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Enköping 2019-11-07
Ort och datum

Jens Jerserup
Jens Jerserup

Helen Söderling
Helen Söderling

Anna-Karin Ahlberg
Anna-Karin Ahlberg

Magnus Ramström
Magnus Ramström

Viktor Olsson
Viktor Olsson

Elin Salo Tedborn
Elin Salo Tedborn

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-12-06

BOREV Revision AB

TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 9, org.nr 717000-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 9 för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 6 december 2019

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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.

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

RB BRF Enköpingshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 9 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

