

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Enköpingshus 11  
Org nr: 717000-1643

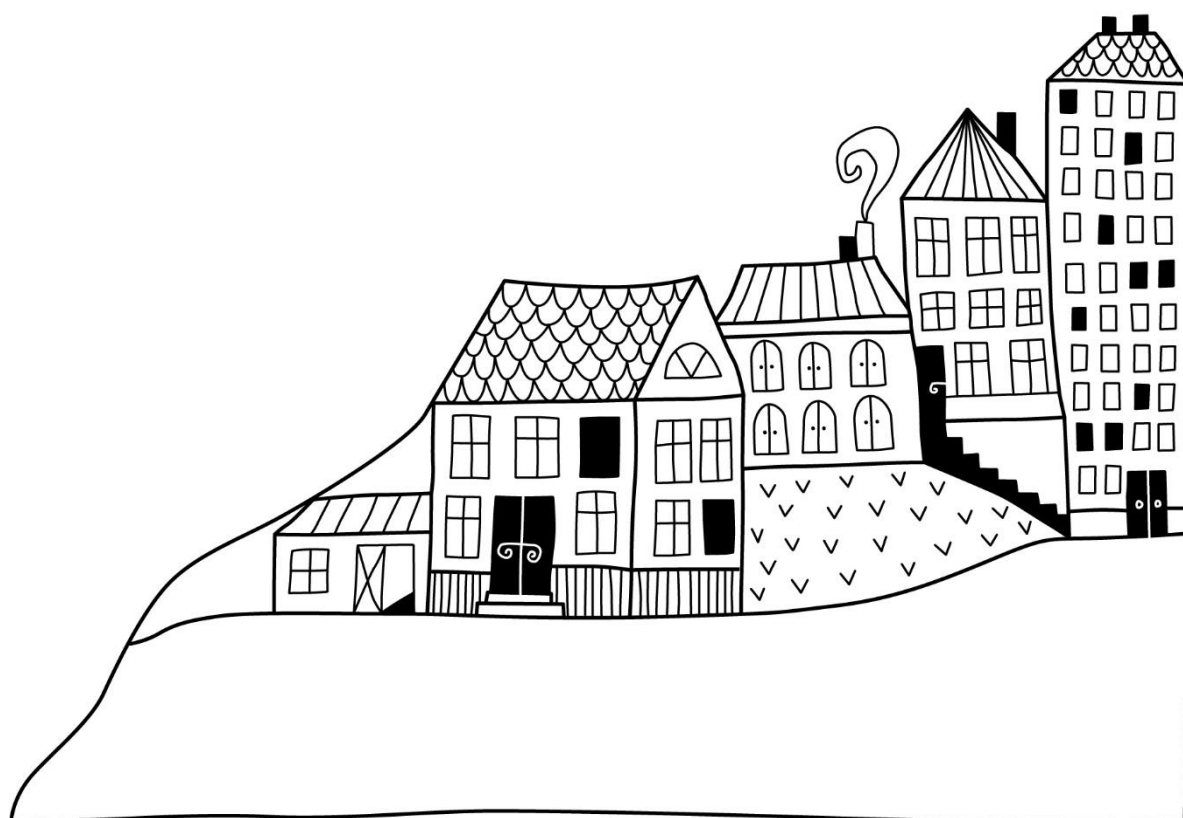




---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 11  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-06. Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Framst på grund av underhållsarbeten samt ökade vatten- och sophämningskostnader.

I resultatet -36 tkr ingår avskrivningar med 1 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 388 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam via Proinova. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
14	36	60	36	146

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
33	36	128

Total tomtarea	23 445 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	11 566 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	983 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	86 952 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 952 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 0,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård/trappstädning
ComHem AB	Kabel-TV

#### 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 313 tkr och planerat underhåll för 1 459 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2019 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om ca 793 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2007
Fönsterrenovering	2008
Säkerhetsdörrar	2009
Stambyte	2013-2015
Takrenovering	2015
Gemensamma utrymmen, byta av tvättmaskin samt måleriarbeten	2017
Installationer, spolningsarbeten	2017
Markytor, vägbommar	2017

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Montering fallskydd brunnar	32 tkr
Målning av 6 huskroppar	58 tkr
Renovering lekplatser	1 369 tkr

##### Planerat underhåll

	År
Underhåll värmeväxlare och undercentral	2021

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mersudin Memeledzija	Ordförande	2022
Dan Malmgren	Ledamot	Sept 2020
Murat Krasniqi	Sekreterare	2021
Alija Abdijevec	Ledamot	2022
Kent Söderlund	Vice ordförande	2021
Martin Axelsson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alf Andersson	Suppleant	2022
Lena Torstensson	Suppleant	2021
Eva Appelqvist	Suppleant Riksbyggen	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	
Gunilla Andersson	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	
Annika Groth	Förtroendevald revisorssuppleant

## Valberedning

Stefan Andersson  
Enes Nuker

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 151	7 498	8 180	8 166	7 666
Resultat efter finansiella poster	-36	937	1 170	1 090	597
Soliditet %	28	27	25	23	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	35	197	256	227	168
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	140	-	-	-	-
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 109	3 544	3 887	3 908	4 034

*\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.*

**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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 087 246	37 174	11 594 125	2 563 220	936 670
Disposition enl. årsstämmobeslut				936 670	-936 670
Reservering underhållsfond			757 000	-757 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 459 125	1 459 125	
Årets resultat					-35 833
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 087 246</b>	<b>37 174</b>	<b>10 892 000</b>	<b>4 202 015</b>	<b>-35 833</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 499 890
Årets resultat	-35 833
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-757 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 459 125
<b>Summa</b>	<b>4 166 182</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>4 166 182</b>
--	------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 151 210	7 498 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	253 905	379 049
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 405 115</b>	<b>7 877 434</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 595 889	-3 966 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 192	-621 651
Personalkostnader	Not 6	-179 226	-339 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 423 757	-1 423 757
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 893 063</b>	<b>-6 351 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>512 051</b>	<b>1 525 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-2 117	12 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-545 767	-602 821
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-547 884</b>	<b>-588 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 833</b>	<b>936 670</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 833</b>	<b>936 670</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	52 114 393	53 538 151
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 114 393</b>	<b>53 538 151</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	12 000	12 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 126 393</b>	<b>53 550 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 054	6 073
Övriga fordringar	Not 14	127 716	141 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	234 460	280 361
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>370 230</b>	<b>428 267</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 360 068	5 080 910
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 360 068</b>	<b>5 080 910</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 730 298</b>	<b>5 509 177</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 856 692</b>	<b>59 059 328</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 087 246	1 087 246	
Reservfond	37 174	37 174	
Fond för yttre underhåll	10 892 000	11 594 125	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 016 420</b>	<b>12 718 545</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 202 015	2 563 220	
Årets resultat	-35 833	936 670	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 166 182</b>	<b>3 499 890</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 182 602</b>	<b>16 218 434</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 168 928	40 015 608
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 168 928</b>	<b>40 015 608</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 846 680	971 680
Leverantörsskulder	Not 18	268 396	416 057
Övriga skulder	Not 19	431 536	386 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	958 549	1 051 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 505 162</b>	<b>2 825 286</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>56 856 692</b>	<b>59 059 328</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## 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	120
Standardförbättringar ombyggnader	Linjär	15-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	7 901 168 <sup>1</sup>	7 261 380
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 481	-44 598
Hyror, lokaler	27 412	27 292
Hyror, garage	125 421	125 712
Hyror, p-platser	145 479	145 641
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 408	-5 392
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-291	-291
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 090	-11 360
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 151 210</b>	<b>7 498 384</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	29 699	30 604
Fakturerade kostnader	1 260	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	117 500 <sup>2</sup>	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	951	0
Övriga rörelseintäkter	44 570	113 458
Försäkringsersättningar	59 804	232 168
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>253 905</b>	<b>379 049</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-1 459 125	0
Reparationer	-313 492	-555 663
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-226 154	-222 091
Försäkringspremier	-89 836	-92 863
Kabel- och digital-TV	-39 614	-39 066
Återbäring från Riksbyggen	0	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 744	-16 363
Serviceavtal	0	-3 971
Obligatoriska besiktningar	-161 819 <sup>3</sup>	-309 946
Bevakningskostnader	-7 619	-10 756
Snö- och halkbekämpning	0	-2 991
Förbrukningsinventarier	-38 929	-37 692
Fordons- och maskinkostnader	-2 118	-12 908
Vatten	-582 454 <sup>4</sup>	-277 828
Fastighetsel	-338 003	-338 983
Uppvärmning	-1 493 623	-1 494 468
Sophantering och återvinning	-374 648 <sup>5</sup>	-265 717
Förvaltningsarvode drift	-461 712 <sup>6</sup>	-290 056
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 595 889</b>	<b>-3 966 462</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-584 753 <sup>7</sup>	-484 485
Lokalkostnader	-11 655 <sup>8</sup>	0
Resekostnader	0	-421
IT-kostnader	-2 482	-1 354
Arvode, yrkesrevisorer	-17 556	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-28 322	-62 497
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 298	-30 466
Representation	0	-8 500
Kontorsmateriel	-5 474	-842
Telefon och porto	-605	-1 486
Medlems- och föreningsavgifter	-10 950	-10 950
Bankkostnader	-3 097	-2 400
Advokat och rättegångskostnader	0	-2 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-694 192</b>	<b>-621 651</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-85 374
Uttagsskatt	0	-1 972
Styrelsearvoden	-49 142	-46 500
Sammanträdesarvoden	-53 400	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 328	-67 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 994
Pensionskostnader	7 930	-9 752
Övriga personalkostnader	-2 275	0
Sociala kostnader	-18 011	-87 323
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-179 226</b>	<b>-339 914</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 423 757	-1 423 757
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 423 757</b>	<b>-1 423 757</b>

<sup>1</sup> Avgiftsfritt en månad 2019

<sup>2</sup> Försäljning traktor

<sup>3</sup> OVK och lekplatsbesiktning

<sup>4</sup> Vattenkostnaderna krediterades under 2019 och prisjusterades under 2020 därav högre detta år.

<sup>5</sup> Prishöjningar ca 70 tkr, tvätt av kärl 35 tkr samt extra tömningar 20 tkr

<sup>6</sup> Trädfällning och beskärning, borttagning murgrill, påfyllning av jord på gårdarna.

<sup>7</sup> Prishöjning RB lokalvård – vilket nu är uppsagt.

<sup>8</sup> Hyrtält stämma.

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 152
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 152</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-2 226	12 453
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	109	238
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>-2 117</b>	<b>12 690</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-545 561	-602 821
Övriga räntekostnader	-206	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-545 767</b>	<b>-602 821</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 615 276	9 615 276
Mark	918 600	918 600
Standardförb. ombyggnader	64 373 208	64 373 208
Anslutningsavgifter	455 500	455 500
	<b>75 362 584</b>	<b>75 362 584</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 362 584</b>	<b>75 362 584</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 615 276	-9 615 276
Anslutningsavgifter	-455 500	-455 500
Standardförb ombyggnader	-11 753 657	-10 329 900
	<b>-21 824 433</b>	<b>-20 400 676</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning standardförb ombyggnader	-1 423 757	-1 423 757
	<b>-1 423 757</b>	<b>-1 423 757</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-23 248 190</b>	<b>-21 824 433</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>52 114 393</b>	<b>53 538 151</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	918 600	918 600
Standardförb ombyggnader	51 195 793	52 619 551
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	85 200 000	85 200 000
Lokaler	1 752 000	1 752 000
	<b>86 952 000</b>	<b>86 952 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>66 040 000</i>	<i>66 040 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 912 000</i>	<i>20 912 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>



**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	8 054	112 049
Kundfordringar	0	-105 976
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 054</b>	<b>6 073</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	54 083	60 519
Fordringar hos anställda	-645	0
Skattekonto	74 278	81 314
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>127 716</b>	<b>141 833</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	0	6 226
Förutbetalda försäkringspremier	105 949	89 794
Förutbetalda driftkostnader	33 354	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 632	148 632
Förutbetald renhållning	0	24 453
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 945	9 902
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 354
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 580	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>234 460</b>	<b>280 361</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	11 721	3 767
Bankmedel	1 337 390	1 333 390
Transaktionskonto	3 010 957	3 743 753
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 360 068</b>	<b>5 080 910</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	39 015 608	40 987 288
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 721 680	-971 680
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 125 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 168 928</b>	<b>40 015 608</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-03-30	10 375 000,00	0,00	250 000,00	10 125 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-10-30	10 862 288,00	0,00	221 680,00	10 640 608,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2023-03-30	8 375 000,00	0,00	250 000,00	8 125 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-03-30	11 375 000,00	0,00	1 250 000,00	10 125 000,00
<b>Summa</b>			<b>40 987 288,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 971 680,00</b>	<b>39 015 608,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 721 680 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leverantörsskulder	268 396	416 057
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>268 396</b>	<b>416 057</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	398 458	384 526
Skuld sociala avgifter och skatter	33 078	2 010
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>431 536</b>	<b>386 536</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	39 010
Upplupna räntekostnader	13 212	13 487
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 388	29 521
Upplupna elkostnader	37 200	39 452
Upplupna värmekostnader	170 075	169 685
Upplupna kostnader för renhållning	8 940	0
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 875
Upplupna styrelsearvoden	0	86 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	972	0
Beräknat förvaltningsarvode	525	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	702 237	657 482
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>958 549</b>	<b>1 051 012</b>

<b>Not 21 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	58 362 800	58 362 800

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mersudin Memeledzija

\_\_\_\_\_  
Alf Andersson (suppleant)\*

\_\_\_\_\_  
Murat Krasniqi

\_\_\_\_\_  
Alija Abdijevic

\_\_\_\_\_  
Kent Söderlund

\_\_\_\_\_  
Martin Axelsson

\*Som ersättning för frånvarande ledamot

Min Revisionsberättelse har lämnats den

Borev Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Tomas Ericsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Gunilla Andersson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557444809941

## Dokument

### Årsredovisning 2020

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2021-04-06 17:41:50 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-26 11:43:07 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Alf Andersson (AA1)

RB BRF Enköpingshus 11 ()

andersson.alf21@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALF ANDERSSON"

Signerade 2021-04-06 18:34:51 CEST (+0200)

### Murat Krasniqi (MK)

RB BRF Enköpingshus 11 ()

murat.krasniqi@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MURAT KRASNIQI"

Signerade 2021-04-06 18:20:45 CEST (+0200)

### Kent Söderlund (KS)

RB BRF Enköpingshus 11 ()

exon.kent@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT SÖDERLUND"

Signerade 2021-04-06 18:52:18 CEST (+0200)

### Gunilla Andersson (GA)

RB BRF Enköpingshus 11 (Förtroendevald revisor)

andersson.gunilla@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA ANDERSSON"

Signerade 2021-04-06 19:46:09 CEST (+0200)

Alija Abdijevic (AA2)

Tomas Ericsson (TE)



# Verifikat

Transaktion 09222115557444809941

RB BRF Enköpingshus 11 ()  
*alija.abdi@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALIJA ABDIJEVIC"  
Signerade 2021-04-06 18:10:51 CEST (+0200)*

RB BRF Enköpingshus 11 (Auktoriserad revisor)  
*tomas.ericson@borev.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ERICSON"  
Signerade 2021-04-26 11:43:07 CEST (+0200)*

Martin Axelsson (MA)  
RB BRF Enköpingshus 11 ()  
*Martin.Axelsson@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN AXELSSON"  
Signerade 2021-04-07 07:37:07 CEST (+0200)*

Mersudin Memeledzija (MM)  
RB BRF Enköpingshus 11 ()  
*sarajevoo\_79@msn.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MERSUDIN MEMELEDZIJA"  
Signerade 2021-04-06 18:05:26 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 11 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Enköpingshus nr 11 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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.

Digitalt signerad

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



## Verification

Transaction ID	BkAOiWVv_-BJ1tiZEv_
Document	RB Brf Enköpingshus nr 11 - Revisionsberättelse 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

## Signing parties

<b>Tomas Ericson</b>	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------------	------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se**  
2021-04-26 11:44:43 CEST,

**Clicked invitation link Tomas Ericson**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 11:45:13 CEST,IP address: 85.24.131.81

**Document viewed by Tomas Ericson**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 11:45:14 CEST,IP address: 85.24.131.81

**Document signed by TOMAS ERICSON**  
Birth date: 1978/08/28,2021-04-26 11:45:34 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## Verification

Transaction ID	BkAOiWVv_-BJ1tiZEv_
Document	RB Brf Enköpingshus nr 11 - Revisionsberättelse 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

## Signing parties

<b>Tomas Ericson</b>	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------------	------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se**  
2021-04-26 11:44:43 CEST,

**Clicked invitation link Tomas Ericson**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 11:45:13 CEST,IP address: 85.24.131.81

**Document viewed by Tomas Ericson**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 11:45:14 CEST,IP address: 85.24.131.81

**Document signed by TOMAS ERICSON**  
Birth date: 1978/08/28,2021-04-26 11:45:34 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



---

# RB BRF Enköpingshus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Enköpingshus 11 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

