
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Enköpingshus 6
Org nr: 717000-1700



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



gr

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 6
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 642 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Munksundet 31:1, 36:1, 38:1, 40:1, 41:1 och 42:1 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adress är Maratongatan 4-18, Löparegatan 1-27 och Widegatan 1-27 i Enköping. Garaget ligger på Widegatan 2.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Enköpings kommun för viss mark i anslutning till fastigheterna samt arean på det området, Munksundet 24:2 och 31:1.

Föreningen är försäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
13	29	22	9	73

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	29	16

Total tomtarea	9 041 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 329 m ²
Total bostadsarea	4 329 m ²
Lokaler bostadsrätt	532 m ²
Total lokalarea	532 m ²

Årets taxeringsvärde	46 921 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 568 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

Round Table Enköping nr 73

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,23 % 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

<u>Leverantör</u>	<u>Avtal</u>
Ekonomisk & Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Upplands Boservice
Brandskyddsarbete	SBA Leverantören Sverige AB
Lokalvård	Karin Sjöstedt
El-leverans	Storuman Energi & EON
Renhållning	Vafab Miljö
Kabel-TV, bredband och telefoni.	Telia
Vatten	Enköpings kommun
Värme	Ena Energi AB

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 459 och planerat underhåll för 90. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Underhållsplan uppdaterades hösten 2019.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2011
Säkerhetsdörrar	2012
Stamspolning	2015
Tvättstugeutrustning	2016
Målning entrétak	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK	70 420 kr

Planerat underhåll

	Kommentar
Vatten och avlopp	Utredning klar, beslut angående åtgärder ska ske på extrastämman i december

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Såthe	Ordförande	2021
Kristina Kumblad	Vice ordförande	2021
Gun-Marie Ström	Sekreterare	2020
Kenneth Eklund	Ledamot	2021
Jonas Ekström	Ledamot	2020
Camilla Edman	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Gårdh	Suppleant	2021
Erika Nyqvist	Suppleant	2021
Mikael Persson	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Sofia Wennstrand	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Helene Granö	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Theodora Kunovac Kallak (sammankallande)	Stämman
Gustav Wegeman	Stämman

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- På årsstämman avgick och avtackades två styrelsemedlemmar. Tre nya medlemmar valdes in.
- Inventeringen av föreningens vatten-/värme-/sanitetsanläggning har startats. Beslut om eventuella åtgärder planeras att tas vintern 2019/2020.
- Föreningen har även under detta år anlitat en städfirma för storstädning av våra gemensamma utrymmen.
- Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har regelbundet genomförts under året.
- Föreningen firade i år 70-årsjubileum och bjöd därför in alla medlemmar till en jubileumsfest söndagen den 2 september. Det bjöds på tårta och kaffe. Ett 30-tal medlemmar deltog i firandet.
- Styrelsen bjöd även i år in till glöggmingel den andra advent. Den här gången kom det några fler besökare än sist. Vi hoppas på att ännu fler kan komma nästa gång.
- Sopcontainern, som stod mellan huskropparna på Löparegatan, var i ett mycket dåligt skick och vi blev tyvärr tvungna att skrota den.
- Styrelsen vill passa på att framföra ett stort tack för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m²/år.
7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 321 226	3 263 205	3 226 747	3 230 000	3 229 000
Resultat efter finansiella poster	-68 837	24 336	264 422	350 000	229 000
Årets resultat	-68 837	24 336	-694 957	-3 361 000	-18 325 000
Balansomslutning	16 441 906	16 708 290	17 268 209	18 425 000	18 632 000
Soliditet %	12	13	12	10	8
Likviditet %	172	173	135	195	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	736	721	712	713	713
Driftkostnader, kr/m ²	494	427	479	513	1 079
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	480	427	345	306	297
Lån, kr/m ²	2 812	3 014	3 130	3 471	3 577
Skuldkvot %	3,71	4,02	4,21	4,71	5,02

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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 600	0	0	2 602 361	-600 407	24 336
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					24 336	-24 336
Reservering underhållsfond				332 000	-332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-70 420	70 420	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-68 837
Vid årets slut	89 600	0	0	2 863 941	-837 651	-68 837

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-576 071
Årets resultat	-68 837
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 420
Summa	-906 488

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 906 488

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	3 321 226	3 263 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360 480	254 995
Summa rörelseintäkter		3 681 706	3 518 200
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 403 269	-2 074 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 641	-234 135
Personalkostnader	Not 6	-91 663	-72 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-711 157	-837 941
Summa rörelsekostnader		-3 468 730	-3 218 791
Rörelseresultat		212 976	299 409
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 512	10 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 142	4 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-294 467	-289 717
Summa finansiella poster		-281 813	-275 073
Resultat efter finansiella poster		-68 837	24 336
Årets resultat		-68 837	24 336

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 201 476	14 912 633
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 201 476	14 912 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	109 500	109 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 500	109 500
Summa anläggningstillgångar		14 310 976	15 022 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	94	67
Övriga fordringar	Not 15	6 533	6 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	181 432	66 359
Summa kortfristiga fordringar		188 059	72 959
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 942 871	1 613 199
Summa kassa och bank		1 942 871	1 613 199
Summa omsättningstillgångar		2 130 930	1 686 157
Summa tillgångar		16 441 906	16 708 290

gr

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	89 600	89 600	
Fond för yttre underhåll	2 863 941	2 602 361	
Summa bundet eget kapital	2 953 541	2 691 961	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-837 651	-600 407	
Årets resultat	-68 837	24 336	
Summa fritt eget kapital	-906 488	-576 071	
Summa eget kapital	2 047 053	2 115 889	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 154 285	13 619 285
Summa långfristiga skulder		13 154 285	13 619 285
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	515 000	515 000
Leverantörskulder	Not 19	96 888	51 013
Skatteskulder	Not 20	9 950	7 447
Övriga skulder	Not 21	26 222	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	592 508	399 356
Summa kortfristiga skulder		1 240 568	973 116
Summa eget kapital och skulder		16 441 906	16 708 290

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	63

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 184 684	3 122 184
Hyror, bostäder	20 196	21 620
Hyror, lokaler	7 684	7 684
Hyror, garage	75 636	75 847
Hyror, p-platser	40 512	40 512
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-312	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 743	-2 532
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 431	-2 110
Summa nettoomsättning	3 321 226	3 263 205

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	225 132	225 132
Pant- & överlåtelseavgifter	13 323	17 603
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	777
Andrahandsuthyrning	11 659	10 943
Försäkringsersättningar	110 000 ¹	0
Summa övriga rörelseintäkter	360 480	254 995

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-70 420	0
Reparationer	-478 096 ²	-183 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 731	-105 281
Tomträttsavgäld	-8 925	-3 137
Försäkringspremier	-63 513 ³	-41 898
Kabel- och digital-TV	-190 547	-185 886
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 375
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-53 632
Snö- och halkbekämpning	-16 503	-11 451
Försäkringsärenden	0	-120 653
Drift och förbrukning, övrigt, <i>energideklaration</i>	-31 250	0
Förbrukningsinventarier	-2 240	-7 060
Vatten	-358 224	-324 424
Fastighetsel	-120 895	-109 233
Uppvärmning	-684 725	-670 531
Sophantering och återvinning	-105 050	-101 310
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och lokalvård</i>	-166 248	-158 197
Summa driftkostnader	-2 403 269	-2 074 610

¹ Uppbokat belopp, trolig försäkringsintäkt för försäkringsärende

² Inkluderar vattenskador, fuktmetning, dropp från tak mm – 289 000 kr

³ Tecknat Bostadsrättstillägg under året, behöver ej längre bekostas av boende

GR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-199 046	-162 065
IT-kostnader	-6 633	-8 221
Arvode, yrkesrevisorer	-20 875	-22 000
Övriga förvaltningskostnader ⁴	-11 899	-8 953
Kreditupplysningar	-900	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 878	-17 144
Kontorsmateriel	-1 011	-1 189
Medlems- och föreningsavgifter	-5 475	-5 475
Konsultarvoden	0	-5 438
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	-2 375 ⁵	-875
Summa övriga externa kostnader	-262 641	-234 135

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-69 100	-57 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600 ⁶	0
Sociala kostnader	-18 963	-15 106
Summa personalkostnader	-91 663	-72 106

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-105 035	-105 037
Avskrivning Markanläggningar	-212 298	-269 820
Avskrivningar standardförbättringar	-393 824	-463 084
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-711 157	-837 941

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar, Intresseföreningen	10 512	10 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 512	10 512

gr

⁴ Bl.a. stämmokostnader, glöggmingel, 70 års jubileum och liknande

⁵ Markbesiktning och tekniskt stöd

⁶ Valberedning, föreningsrevisor, årets och föregående års

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 119	3 891
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	241
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 142	4 132

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-294 376	-289 717
Övriga räntekostnader	-91	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-294 467	-289 717



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	4 625 509	4 625 509
Mark	914 000	914 000
Tillkommande utgifter	11 906 239	11 906 239
Markanläggning	8 301 341	8 301 341
	25 747 089	25 747 089
Avyttringar och utranteringar		
Avyttring och utranteringar byggnader	0	0
	0	0
	25 747 089	25 747 089
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
	25 747 089	25 747 089
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 890 261	-3 785 226
Tillkommande utgifter	-5 436 373	-4 973 289
Markanläggningar	-1 507 820	-1 238 000
	- 10 834 454	- 9 996 515
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-105 037	-105 035
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-393 824	-463 084
Årets avskrivning markanläggningar	-212 298	-269 820
	- 711 159	- 837 939
	- 11 545 613	- 10 834 454
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
	- 11 545 613	- 10 834 454
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	14 201 476	14 912 633
Varav		
Byggnader	630 211	735 246
Mark	914 000	914 000
Tillkommande utgifter	6 076 042	6 469 866
Markanläggningar	6 581 223	6 793 521
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 000 000	40 800 000
Lokaler	921 000	768 000
	46 921 000	41 568 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 379 000</i>	<i>29 362 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 542 000</i>	<i>12 206 000</i>

g

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	109 500	109 500
Summa andra långfristiga fordringar	109 500	109 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	94	67
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	94	67

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	6 533	6 533
Summa övriga fordringar	6 533	6 533

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 413	1 501
Förutbetalda försäkringspremier	22 380	18 752
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 655	15 121
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 985	30 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 432	66 359

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel, SBAB	606 200	603 993
Transaktionskonto	1 334 171	1 006 706
Summa kassa och bank	1 942 871	1 613 199

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	13 669 285	14 134 285
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-515 000	-515 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 154 285	13 619 285

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,81%	2020-09-30	5 749 996,00	0,00	0,00	5 749 996,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 324 984,00	0,00	200 000,00	2 124 984,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2023-04-30	809 322,00	0,00	15 000,00	794 322,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-06-01	2 925 000,00	0,00	100 000,00	2 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2027-03-01	2 324 983,00	0,00	150 000,00	2 174 983,00
Summa			14 134 285,00	0,00	465 000,00	13 669 285,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 515 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	515 000	515 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	515 000	515 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	96 888	51 013
Summa leverantörsskulder	96 888	51 013

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	109 731	105 281
Debiterad preliminärskatt	-99 781	-97 834
Summa skatteskulder	9 950	7 447

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	26 222	0
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Summa övriga skulder	26 222	300

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 483	7 698
Upplupna räntekostnader	17 567	17 330
Upplupna driftskostnader	31 250	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	147 516	0
Upplupna elkostnader	12 637	13 003
Upplupna värmekostnader	33 910	33 446
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	27 000	24 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 021	281 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 508	399 356

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	19 700 000	19 700 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

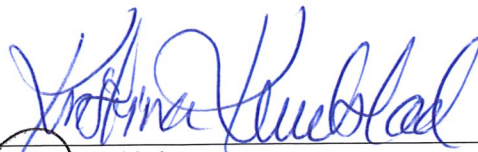
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Enköping 2019-12-08
Ort och datum



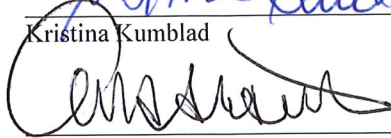
Ann Sæthe



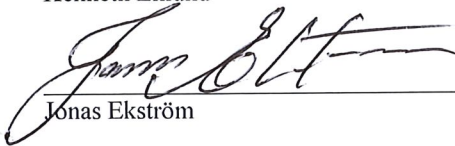
Kristina Kumblad



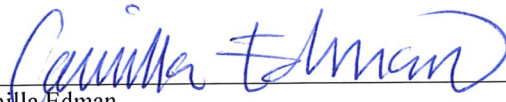
Kenneth Eklund



Gun-Marie Ström



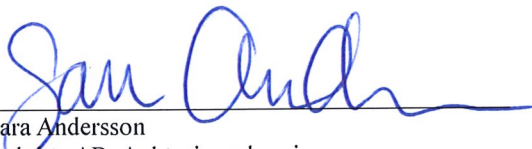
Jonas Ekström



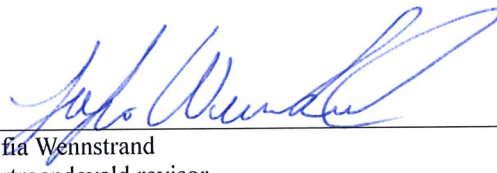
Camilla Edman

Revisorers underskrifter

Vår verksamhetsberättelse har lämnats den 20/12-2019



Sara Andersson
Deloitte AB, Auktoriserad revisor



Sofia Wennstrand
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus 6
organisationsnummer 717000-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Enköpingshus 6 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 *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 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. Risker 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 RB BRF Enköpingshus 6 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Östersund den 20 december 2019

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i RB BRF Enköpingshus 6
Organisationsnummer 717000-1700
Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för BRF Enköpingshus 6 och jag har ingenting att anmärka på. Nu väntar ett nytt spännande år.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Enköpingshus 6 för räkenskapsåret 2018 09 01 – 2019 08 31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort och datum

Enköping

11/12-19

Namnförtydligande

Sofia Wennstrand
Sofia Wennstrand

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Enköpingshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 6 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

