

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Enköpingshus 12
Org nr: 716401-2564



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



gr

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Enköpingshus 12
får härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 1980-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av fortsatt låga räntekostnader. Driftkostnaderna ökar till viss del med index varje år men har hållit sig inom de ramar föreningen budgeterat för.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 182% till 201%.

I resultatet ingår avskrivningar med 859 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 464 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Romberga 3:1 samt 3:2 i Enköpings kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 122 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Verkmästargatan i Enköping.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
40	60	18	4	122

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser (utan motorvärmare)	P-platser (med motorvärmare)
61	76	16

Total tomtarea 61 071 m²

Total bostadsarea 9 643 m²

Årets taxeringsvärde 75 433 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 280 000 kr

gr

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
Comhem	Kabel-TV
Cupola	Systematiskt brandskyddsarbete
Home Solutions	IMD Mätdata
KIWA	Hissbesiktning
Kone	Hisservice
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice

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 901 tkr och planerat underhåll för 262 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen. För framtida underhåll görs avsättningar till underhållsfond, för innevarande år har avsättning skett med 1 185 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av all belysning till Led-belysning, inom o utomhus	2014-2018
Renoverat grovtvättstugan	2017
Installerat DUC i undercentralen	2018
Installerat Bauerfilter	2018
Nya Cirkulationspumpar + expansionskärl	2018
Renoverat fastighetsskötarens expedition	2018

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Bytt tidur i trapphus	26
Stamspolning	100
Rengöring balkonger och hängrännor	123
Felavhjälpande underhåll lekplatser	13

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thorbjörn Lange	Ordförande	2020
Eva Eklund	Sekreterare	2021
Gunnar Lagerlöf	Vice ordförande	2020
Anette Lindgren	Ledamot	2021
Mona-Lisa Rehn Drugge	Ledamot	2021
Linda Strautina	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Kristin Von Knorring	Suppleant	2020
Dan Johansson	Suppleant	2021
Petter Borén	Suppleant	2020
Eva Appelqvist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ray Lindahl	Förtroendevald revisor 2020
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Olof Josefsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Eriksson	2020
Midia Wali	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 174 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under 2019 har föreningen arrangerat o genomfört följande:

Hållit årsstämma den 14 maj 2019

Styrelsen har haft 13 st. protokollförda sammanträden under räkenskapsåret.

Installerat nya tidur i trapphusen.

Stamspolning av kök o badrumsavlopp.

Rengöring av balkonger o hänggrännor.

Beskurit en del träd.

Köpt in ny TV till kvarterslokalen.

Felavhjälpande underhåll på lekplatserna.

Genomfört vår och höststädning samt en sensommarfest.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 362	7 233	7 142	7 286	7 138
Resultat efter finansiella poster	605	448	764	414	-3 802
Soliditet %	8	7	6	5	4
Likviditet %	201	182	166	165	121
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	699	686	686	686	672
Lån, kr/m ² *	4 887	4 979	4 764	5 058	5 133

*Lån kr/m² har inte ökat i verkligheten för år 2018 utan lån kr/m² år 2014-2017 är beräknad på annan yta. 2018 års värde är beräknad på endast bostadsytan.

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.

CF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 329 676	1 488 288	1 622 287	-1 988 208	447 986
Disposition enl. årsstämmobeslut				447 986	-447 986
Reservering underhållsfond			1 185 000	-1 185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-262 325	262 325	
Årets resultat					605 103
Vid årets slut	2 329 676	1 488 288	2 544 962	-2 462 897	605 103

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 540 223
Årets resultat	605 103
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 185 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	262 325
Summa	-1 857 796

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 857 796**

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

gr

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 362 452	7 232 666
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 804	144 109
Summa rörelseintäkter		7 650 256	7 376 775
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 265 871	-4 122 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 092 862	-1 051 557
Personalkostnader	Not 6	-114 172	-122 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-858 724	-858 724
Summa rörelsekostnader		-6 331 629	-6 155 221
Rörelseresultat		1 318 627	1 221 555
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	960	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 724	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-722 208	-774 650
Summa finansiella poster		-713 524	-773 569
Resultat efter finansiella poster		605 103	447 986
Årets resultat		605 103	447 986

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 415 965	49 274 690
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 415 965	49 274 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		48 425 965	49 284 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 797	5 462
Övriga fordringar	Not 15	16 443	15 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	439 958	416 100
Summa kortfristiga fordringar		470 198	437 091
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 173 504	3 549 984
Summa kassa och bank		4 173 504	3 549 984
Summa omsättningstillgångar		4 643 702	3 987 075
Summa tillgångar		53 069 667	53 271 765



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 817 964	3 817 964
Fond för yttre underhåll	2 544 962	1 622 287
Summa bundet eget kapital	6 362 926	5 440 251
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 462 898	-1 988 208
Årets resultat	605 103	447 986
Summa fritt eget kapital	-1 857 796	-1 540 223
Summa eget kapital	4 505 131	3 900 028
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 249 888
Summa långfristiga skulder	46 249 888	47 171 888
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	880 000
Leverantörsskulder	Not 19	509 163
Skatteskulder	Not 20	11 841
Övriga skulder	Not 21	43 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	870 615
Summa kortfristiga skulder	2 314 648	2 199 849
Summa eget kapital och skulder	53 069 667	53 271 765

gr

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	100
Badrumsrenovering	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 744 072	6 611 916
Hyror, lokaler	38 618	38 125
Hyror, garage	212 400	213 232
Hyror, p-platser	40 925	40 800
Hyror, övriga	0	1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-93	-26
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 084	-7 558
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-423	-383
Elavgifter	331 037	335 160
Summa nettoomsättning	7 362 452	7 232 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	19 424	17 223
Fakturerade kostnader	3 240	720
Övriga rörelseintäkter	16 248	8 490
Försäkringsersättningar	248 892	117 676
Summa övriga rörelseintäkter	287 804	144 109

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-262 325	-684 653
Reparationer	-901 318*	-520 658
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 193	-185 914
Försäkringspremier	-134 910	-114 556
Kabel- och digital-TV	-151 905	-151 391
Återbäring från Riksbyggen	15 100	14 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 588	-10 704
Obligatoriska besiktningar	-38 137	-38 228
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 845	-11 870
Snö- och halkbekämpning	-94 513	-69 849
Drift och förbrukning, övrigt	-27 500	0
Förbrukningsinventarier	-70 214	-46 778
Vatten	-493 149	-367 109
Fastighetsel	-597 995	-594 941
Uppvärmning	-1 090 430	-1 083 726
Sophantering och återvinning	-176 723	-182 798
Förvaltningsarvode drift	-38 226	-73 777
Summa driftkostnader	-4 265 871	-4 122 329

*Reparationskostnaderna för 2019 är extra höga p.g.a. kostnader för vattenskador på ca. 440 000kr

8

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 005 456	-972 872
Resekostnader	0	-138
IT-kostnader	-3 869	-3 102
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 387	-24 698
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 919	-17 269
Representation	-8 650	0
Kontorsmateriel	-3 881	-2 259
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 395
Medlems- och föreningsavgifter	-9 150	-9 150
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	1
Summa övriga externa kostnader	-1 092 862	-1 051 557

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-44 600	-43 700
Sammanträdesarvoden	-41 000	-49 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-5 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-193
Övriga personalkostnader	-3 210	0
Sociala kostnader	-18 862	-23 717
Summa personalkostnader	-114 172	-122 611

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-643 840	-643 840
Avskrivningar tillkommande utgifter	-214 885	-214 885
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-858 724	-858 724

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	960	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 540	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 184	121
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 724	121

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-722 088	-774 650
Övriga räntekostnader	-120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-722 208	-774 650



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 745 786	55 745 786
Mark	1 841 000	1 841 000
Standardförb. ombyggnader	8 595 388	8 595 388
Anslutningsavgifter	348 125	348 125
	66 530 299	66 530 299
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 530 299	66 530 299
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 899 095	-13 255 255
Anslutningsavgifter	-348 125	-348 125
Standardförbättringar	-3 008 389	-2 793 505
	-17 255 609	-16 396 885
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-643 840	-643 840
Årets avskrivning standardförbättringar	-214 885	-214 885
	-858 725	-858 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 114 334	-17 255 610
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 415 965	49 274 690
Varav		
Byggnader	41 202 851	41 846 691
Mark	1 841 000	1 841 000
Standardförb. ombyggnader	5 372 114	5 586 999
Taxeringsvärden		
Bostäder	73 000 000	63 000 000
Lokaler	2 433 000	2 280 000
Totalt taxeringsvärde	75 433 000	65 280 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 435 000</i>	<i>51 752 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 998 000</i>	<i>13 528 000</i>

8

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	478 356	478 356
	478 356	478 356
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	478 356	478 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-478 356	-478 356
	-478 356	-478 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 797	4 762
Kundfordringar	0	700
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 797	5 462

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	16 443	15 529
Summa övriga fordringar	16 443	15 529

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 270	0
Förutbetalda försäkringspremier	137 215	134 910
Förutbetalt förvaltningsarvode	252 511	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 117	37 972
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 845	243 218
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	439 958	416 100

gr

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 966	0
Bankmedel	2 003 270	0
Transaktionskonto	2 167 268	3 549 984
Summa kassa och bank	4 173 504	3 549 984

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	47 129 888	48 009 888
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-880 000	-838 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 249 888	47 171 888

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,12%	2020-06-30	4 175 000,00	0,00	100 000,00	4 075 000,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2020-06-30	19 580 200,00	0,00	300 000,00	19 280 200,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2020-07-30	5 383 500,00	0,00	170 000,00	5 213 500,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2020-12-01	3 939 528,00	0,00	60 000,00	3 879 528,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-07-30	4 875 000,00	0,00	100 000,00	4 775 000,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2023-10-30	10 056 660,00	0,00	150 000,00	9 906 660,00
Summa			48 009 888,00	0,00	880 000,00	47 129 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 880 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	509 163	474 987
Summa leverantörsskulder	509 163	474 987

SR

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	188 193	185 914
Debiterad preliminärskatt	-176 352	-171 259
Summa skatteskulder	11 841	14 655

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 029	37 793
Summa övriga skulder	43 029	37 793

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 728	1 728
Upplupna räntekostnader	51 256	67 326
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 704	119 274
Upplupna elkostnader	61 400	63 192
Upplupna värmekostnader	113 865	120 400
Upplupna revisionsarvoden	18 625	18 000
Upplupna styrelsearvoden	5 500	5 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 325	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	524 212	438 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870 615	834 414

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 088 000	55 088 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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.



Styrelsens underskrifter

Enköping 2020-03-20
Ort och datum

Thorbjörn Lange
Thorbjörn Lange

Gunnar Lagerlöf
Gunnar Lagerlöf

Eva Appelqvist (suppleant)*
Eva Appelqvist (suppleant)*

Eva Eklund
Eva Eklund

Anette Lindgren
Anette Lindgren

Mona-Lisa Rehn Drugge
Mona-Lisa Rehn Drugge

*Som ersättning för frånvarande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08

Deloitte AB

Jan Aronsson

Ray Lindahl
Ray Lindahl
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus 12
organisationsnummer 716401-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Enköpingshus 12 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 december 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. 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, förfälskning, 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 12 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund den 8 april 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse:

Till föreningsstämman i RB BRF Enköpingshus 12, Organisationsnummer. 716401-2564

Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Enköpingshus 12, för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsen har ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen,

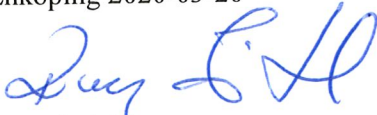
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Från ett lekmannaperspektiv. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen, för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Enköping 2020-03-20



Ray Lindahl

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

RB BRF Enköpingshus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Enköpingshus 12 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

