



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Enavallen i Enköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering av el och vatten till de boende.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Munksundet 29:2	2015	Enköping
Munksundet 29:3	2015	Enköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 4 588 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 588 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Michael Seflin	Ordförande
Ewa Lena Lindell	Styrelseledamot
Helena Dominique	Styrelseledamot
Lars Malmberg	Styrelseledamot
Markus Strok	Styrelseledamot
Lena Clefberg Ulander	Suppleant
Monica Bauer	Suppleant



### Valberedning

Marie Louise Lindberg, sammankallande  
Björn Olsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

### Avtal med leverantörer

Bredband/Internet	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elhandel	Bodens Energi
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland AB
Fjärrvärme	ENA Energi AB
Hissar	Kone AB
Parkeringsadministration	Mediator AB
Skadedjursinspektion/smart övervakning gnagare	Anticimex
Vatten	Enköpings kommun

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Inför verksamhetsåret budgeterade styrelsen för fortsatt ökade kostnader. Bland annat ökade ränteutgifter (+27%) och ökade vatten och avlopps kostnader (+29%). Den totala kostnadsmassan beräknades öka med ca: 520.000 kr för verksamhetsåret 2025.

I januari omförhandlades ett av föreningens lån till en ränta på 3,33% (tidigare 1,40%) med en löptid om 3 år. Av likviditetsskäl hölls amorteringen på en fortsatt låg nivå även i år.

Energioptimering påbörjades och injustering av värmeväxlarna gjordes successivt under året. På de 4 nedersta våningarna justerades även termostaterna under hösten för att ge en jämnare värmefördelning mellan våningarna inom husen. Under helåret 2025 minskade energiuttaget av fjärrvärme med 16,4%. Under hösten inför 2026 har även avtalet (de fasta kostnaderna) omförhandlats med Ena Energi (ca: 38.000kr i besparing). Avtalet (de fasta avgifterna) utgör drygt hälften av den totala värmekostnaden.

Besparing Energioptimering 2025 (Graddagskorrigerad energi jmf. 2024)

Energi: - 68,34 MWh. -16,4%

Kostnad Energi: - 70.000kr. -22,6%

Rådgivande jurist kontaktas i ärendet med svackor i avloppsstammar under bottenplattor i bägge fastigheter samt en ny spolning och filmning utfördes av Peter spolare i början av april. Inga förändringar av svackorna har observerats sedan förra besiktningen 2024. Ärendet dokumenteras och följs upp med ny besiktning under 2026. VVS konsult Bjerking har anlitas för utredning och besiktningsutlåtande samt fortsatt vägledning i ärendet.

Flytt av kärlskåp för restavfall med 3 dörrar samt försäljning av kärlskåp med 4 dörrar genomfördes i början på april. Genom att vi klarar oss med endast 3 kärll för restavfall så sparar vi över 31.000kr/årligen.

Installation av 5 st. laddningsboxar utfördes i april och var i drift 1:a maj. Installation och drift beslutades vara självbärande och fram till årsskiftet har laddningsboxarna burit sina egna kostnader samt avkastat en riskpremie till föreningen på ca: 5.000kr. Vi ansökte om 55,138kr i bidrag från naturvårdsverket som utbetalades i november. (50% av installationskostnaden inkl. moms)

I början av maj var sanering av skadedjur under hus 4 avklarad och grävarbetet samt tätning av grund för att förhindra framtida skadedjursproblem blev klart i mitten av maj. Samtidigt kunde avtalet om råttfällor avslutas, vilket sparar oss över 20.000kr i utgifter per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

Ny fastighetsförsäkring upphandlas med Folksam. Lika omfattning men med 11.000kr lägre årspremie. Upphandlingen skedde genom föreningen Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

## Övriga uppgifter

Målning av entré och hissdörr i port nr:4 utfördes i februari i enlighet med underhållsplan. (Entré i port nr 2 målades i december 2024)

Anticimex tillkallades i slutet av mars angående sanering av råttor under hus 4.

OVK och rensning av ventilationskanaler genomfördes under hösten. OVK godkänd efter rengöring.

Cykelvårdardag genomfördes i maj och var lika uppskattat och välbesökt som vanligt. Solen sken och det var varmt. Många grillade och åt en välförtjänt lunch efteråt.

Reparation av fläktaggregat i både hus 2 & 4 genomfördes av Bravida i juni och november. Master ställdon och tryckgivare var slitna/trasiga och byttes ut.

Markarbeten och asfaltering av parkering utfördes i början av hösten för att förhindra vattenansamling och halka. Första arbetet reklamerades men sen blev det bra.

Rökluckor i bägge fastigheterna utlöste felaktigt vid strömavbrott. Felet åtgärdades genom att ny styrning av automatik installerades i november.

Lagstadgad radonmätning upphandlades i september och utfördes under oktober-januari med godkänt resultat.

Enligt tradition bjöd föreningen på ett uppskattat glöggmingel i pergolan dagen efter lucia.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 706 274	4 314 687	3 667 146	3 532 468
Resultat efter fin. poster	-507 649	-101 363	-209 450	12 669
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	1 254 930	1 285 686	868 640	-
Taxeringsvärde	101 000 000	97 200 000	97 200 000	-
Årsavgift bostad kr/kvm	881	816	689	662
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	875	743	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	93,0	92,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 042	9 143	9 256	9 528
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 042	9 143	9 256	9 528
Sparande / kvm totalyta, kr	125	234	207	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	56	50	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	123	95	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	54	58	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	232	203	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,5	10,5	12	-

**Nettoomsättning** - differens 2024 mot not 2 då påminnelseavgift redovisades som övrig intäkt.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Årsavgift bostad kr/kvm** - redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 336 332 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet och föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för året.

Styrelsen ser årligen över nivån av årsavgifterna och inför 2025 gjordes en höjning med 8 %. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning med 6 %.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	82 584 000	-	-	82 584 000
Upplåtelseavgifter	33 606 000	-	-	33 606 000
Fond, yttre underhåll	1 285 686	-115 756	85 000	1 254 930
Balanserat resultat	-1 538 420	-101 363	-85 000	-1 609 028
Årets resultat	-101 363	101 363	-507 649	-507 649
<b>Eget kapital</b>	<b>115 835 902</b>	<b>0</b>	<b>-507 649</b>	<b>115 328 254</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 524 027
Årets resultat	-507 649
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 116 676</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 116 676</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 706 275	4 315 227
Övriga rörelseintäkter	3	7 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 713 275</b>	<b>4 315 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 308 931	-1 884 537
Övriga externa kostnader	9	-235 345	-227 644
Personalkostnader	10	-114 558	-100 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 081 169	-1 061 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 740 003</b>	<b>-3 274 193</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>973 272</b>	<b>1 041 034</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 770	13 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 488 690	-1 155 837
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 480 921</b>	<b>-1 142 397</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-507 649</b>	<b>-101 363</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-507 649</b>	<b>-101 363</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	155 834 345	156 895 757
Maskiner och inventarier	13	179 853	155 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 014 198</b>	<b>157 051 257</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>156 014 198</b>	<b>157 051 257</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 787	23 610
Övriga fordringar	14	1 532 925	1 502 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 368	130 066
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 653 080</b>	<b>1 656 397</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		139	15 831
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>139</b>	<b>15 831</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 653 219</b>	<b>1 672 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 667 417</b>	<b>158 723 484</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 190 000	116 190 000
Fond för yttre underhåll		1 254 930	1 285 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 444 930</b>	<b>117 475 686</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 609 028	-1 538 420
Årets resultat		-507 649	-101 363
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 116 676</b>	<b>-1 639 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>115 328 254</b>	<b>115 835 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 754 875	30 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 754 875</b>	<b>30 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 730 750	11 899 625
Leverantörsskulder		148 791	110 159
Övriga kortfristiga skulder		24 060	24 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	680 687	803 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 584 288</b>	<b>12 837 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 667 417</b>	<b>158 723 484</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>973 272</b>	<b>1 041 034</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 081 169	1 061 412
	<b>2 054 441</b>	<b>2 102 446</b>
Erhållen ränta	7 770	13 440
Erlagd ränta	-1 471 810	-1 120 632
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>590 400</b>	<b>995 254</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 553	76 530
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-101 299	135 736
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>508 654</b>	<b>1 207 520</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 110	-155 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 110</b>	<b>-155 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-464 000	-518 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-464 000</b>	<b>-518 750</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>544</b>	<b>533 270</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 518 464</b>	<b>985 194</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 519 009</b>	<b>1 518 464</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Enavallen i Enköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el och varmvatten. Vilket definieras som årsavgift.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 041 936	3 742 584
Hysesintäkter p-plats	109 200	109 994
Hyror carport	193 084	191 215
Varmvatten	8 858	-16 650
Varmvatten, moms	117 477	135 427
El	18 714	-19 057
El, moms	191 283	171 174
Fast tillägg elbilsaddning	12 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	10 872	0
Påminnelseavgift	300	540
Administrativ avgift	2 548	0
Öres- och kronutjämning	3	0
<b>Summa</b>	<b>4 706 275</b>	<b>4 315 227</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 000	0
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	216 656	196 808
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 753	30 207
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	7 967
Hissbesiktning	5 371	5 226
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	120 000	0
Brandskydd	7 370	0
Myndighetstillsyn	32 601	0
Gårdkostnader	0	4 147
Snöröjning/sandning	10 050	0
Serviceavtal	47 362	55 304
Serviceavtal, hissar	34 307	0
<b>Summa</b>	<b>512 470</b>	<b>299 659</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	69 126	57 666
Dörrar och lås/porttele	9 405	0
VVS	29 000	0
Ventilation	120 299	0
Elinstallationer	47 534	0
Hissar	9 666	31 445
Mark/gård/utemiljö	68 223	0
<b>Summa</b>	<b>353 253</b>	<b>89 111</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	25 756
VVS	0	90 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>115 756</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	306 205	255 169
Uppvärmning	514 239	562 597
Vatten	307 758	247 572
Sophämtning/renhållning	86 423	92 357
<b>Summa</b>	<b>1 214 625</b>	<b>1 157 695</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 053	50 146
Kabel-TV	172 530	172 170
<b>Summa</b>	<b>228 583</b>	<b>222 316</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	408	364
Revisionsarvoden extern revisor	29 929	28 050
Fritids och trivselkostnader	3 692	0
Föreningskostnader	15 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	148 899	145 163
Administration	10 506	41 198
Konsultkostnader	19 244	12 869
Bostadsrätterna Sverige	6 560	0
<b>Summa</b>	<b>235 345</b>	<b>227 644</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 000	83 000
Arbetsgivaravgifter	19 558	17 600
<b>Summa</b>	<b>114 558</b>	<b>100 600</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 488 595	1 154 990
Dröjsmålsränta	95	847
<b>Summa</b>	<b>1 488 690</b>	<b>1 155 837</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	165 390 000	165 390 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>165 390 000</b>	<b>165 390 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 494 243	-7 432 831
Årets avskrivning	-1 061 412	-1 061 412
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 555 655</b>	<b>-8 494 243</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>155 834 345</b>	<b>156 895 757</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 970 000</i>	<i>37 970 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	18 200 000
<b>Summa</b>	<b>101 000 000</b>	<b>97 200 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	155 500	0
Årets inköp	44 110	155 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>199 610</b>	<b>155 500</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-19 757	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 757</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>179 853</b>	<b>155 500</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	88	87
Momsavräkning	11 027	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 940	0
Transaktionskonto	461 103	553 201
Borgo räntekonto	1 057 766	949 432
<b>Summa</b>	<b>1 532 925</b>	<b>1 502 721</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 403	39 227
Förutbet försäkr premier	15 738	44 248
Förutbet kabel-TV	14 397	14 333
Upplupna intäkter	59 830	32 258
<b>Summa</b>	<b>103 368</b>	<b>130 066</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,91 %	9 660 750	10 124 750
Stadshypotek	2027-07-30	3,34 %	10 096 250	10 096 250
Stadshypotek	2027-01-30	3,90 %	10 293 000	10 293 000
Stadshypotek	2028-01-30	3,33 %	11 435 625	11 435 625
<b>Summa</b>			<b>41 485 625</b>	<b>41 949 625</b>
Varav kortfristig del			10 730 750	11 899 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 815 625 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 009	155 530
Uppl kostnad Fastskött entrepr	1 650	0
Uppl kostn el	32 017	27 216
Uppl kostnad Värme	52 933	64 197
Uppl kostn räntor	124 765	107 885
Förutbet hyror/avgifter	383 763	362 053
Övriga uppl kostn och förutb int	79 550	86 650
<b>Summa</b>	<b>680 687</b>	<b>803 531</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 000 000	49 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.



## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Enköping

---

Ewa Lena Lindell  
Styrelseledamot

---

Helena Dominique  
Styrelseledamot

---

Lars Malmberg  
Styrelseledamot

---

Markus Strok  
Styrelseledamot

---

Michael Seflin  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Feiff Revision AB  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.03.2026 09:28

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.03.2026 14:17

**DOCUMENT ID:**

BkbPAFWqbx

**ENVELOPE ID:**

rJlxD0tWq-l-BkbPAFWqbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Enavallen i Enköping, 769625-1938 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

ea65d6ea623cb010c1d25fe15bd98bb725e685a327caa4327a20dc28042bebb46566fac9db9caaf18feab3574046daffbac753cb8c635e4c8b0c8c379bbedf03

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS MALMBERG lassemalmberg@icloud.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 18:21 13.03.2026 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.108.96
2. HELENA MARIANNE DOMINIQUE helena.dominique@telia.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 21:48 13.03.2026 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.158.32
3. EWA LENA KRISTINA LINDELL ewa-lena.lindell@hotmail.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 21:53 13.03.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.158.65
4. Rolf Erik Michael Seflin seflin@icloud.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 11:30 14.03.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.129.26
5. MARKUS VIKTOR STROK markus.strok@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 11:46 15.03.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.158.55
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:28 16.03.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.220.120

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enavallen i Enköping, org.nr 769625-1938

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Enavallen i Enköping för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Enavallen i Enköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.03.2026 09:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.03.2026 14:17

**DOCUMENT ID:**

HybDRYZq-e

**ENVELOPE ID:**

S1evCKW9ZI-HybDRYZq-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Enavallen i Enköping revisionsberättelse 2025-12-31.  
pdf

3 pages

**SHA-512:**

563c7226208943e89f3a9fc686e2fcfcdeba0f245e133c4  
353cb0404fdb0fc7cbaf0e6c2ab58a32b8f103497885f8b  
23d4958c49b9084bc716761436c63cbac7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	16.03.2026 09:26 16.03.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.220.120

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed