

Årsredovisning 2025

Brf Enen 13

769615-9685



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Enen 13

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Enen 13	2010	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 3 408 kvm och 14 lokaler om 599 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 007 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christin Hillman	Styrelseledamot
Ayla Eftekhari	Suppleant
Behroz Youssefi	Styrelseledamot
David Malmberg	Styrelseledamot
Erik Anders Säfsten	Styrelseledamot
Johanna Hansson	Styrelseledamot
Kalle Sträng	Styrelseledamot
Kerry Schneider	Suppleant
Ulrica Hansson	Ordförande

Valberedning

Linn Jansson
Kristoffer Hellgren

Firmateckning

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

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1983** ● Stambyte
Fastigheterna renoverades och tilläggsisolerades
Fönsterbyte till 2+1 glas(dock ej 76an)
Elinstallationer moderniserade
- 2012** ● Fönstermålning
- 2017** ● Takmålning
- 2018** ● Ny undercentral med kombinerad bergvärme och fjärrvärme
- 2019** ● Injustering färdigställd
- 2021** ● Byte av portar
Upprustning av innergård
- 2022** ● Trapphusrenovering
- 2024** ● Renovering av balkonger JVG 78
Fönsterbyte JVG 76
Utbyte vattenradiatorer i badrum till el-handduktorkar i hela fastigheten
- 2025** ● Nytt passersystem entredörrar och bokningstavla för tvättstugor

Planerade underhåll

- 2024-2027 ● Fönsterrenovering
Översyn husfasad
- 2026-2027 ● Ventilationsöversyn
- 2026-2029 ● Hissar
- 2030-2035 ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Bredband och tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elförsörjning	Vattenfall
Elleverans	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Fjärrvärme	Norrenergi
Teknisk förvaltning	Jensen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Bytt elleverans till Vattenfall.

Övriga uppgifter

Trädgårdsskötsel med kontinuerligt underhåll vår, sommar och höst. Reparation av samtliga hissar.

Föreningen har haft två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten.

Ekonomi

Vi har under året gjort omprövning av historisk momsredovisning enligt omsättningsregeln, vilket har genererat en engångsåterbäring om 722 926 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 927 167	2 909 863	2 611 792	2 470 030
Resultat efter fin. poster	-281 856	-1 699 877	-731 865	-167 021
Soliditet (%)	84	84	85	85
Yttre fond	269 118	793 465	606 234	537 184
Taxeringsvärde	108 557 000	91 893 000	91 893 000	89 706 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	522	509	453	421
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,8	53,9	51,6	54,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 791	3 710	3 629	3 701
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 029	2 961	2 896	2 958
Sparande / kvm totalyta, kr	173	88	34	205
Elkostnad / kvm totalyta, kr	127	125	105	90
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	52	51	41
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	55	61	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	232	217	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	4,35	3,04	0,73
Räntekänslighet (%)	7,26	7,29	8,01	8,80

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

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

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 (totalt 134 717 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat under året förklaras främst av ökade kostnader som är relaterade till tillkommande kostnader för passersystem, hissreparationer, översyn av underhållscentral, skötsel och underhåll av innergård och kostnad inför kommande försäljning av lokal 6013 Hästhagsgatan 1.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	67 910 299	-	-	67 910 299
Upplåtelseavgifter	2 156 631	-	-	2 156 631
Fond, yttre underhåll	793 465	-	-524 347	269 118
Balkongfond	142 320	-	30 840	173 160
Balanserat resultat	-2 241 870	-1 699 877	524 347	-3 417 399
Årets resultat	-1 699 877	1 699 877	-281 856	-281 856
Eget kapital	67 060 969	0	-251 016	66 809 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 244 239
Årets resultat	-281 856
Totalt	-3 526 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	325 671
Balanseras i ny räkning	-3 851 766
	-3 526 095

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 927 168	2 909 863
Övriga rörelseintäkter	3	742 284	110 315
Summa rörelseintäkter		3 669 452	3 020 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 152 755	-3 123 173
Övriga externa kostnader	9	-294 195	-170 554
Personalkostnader	10	-147 930	-135 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-973 560	-787 272
Summa rörelsekostnader		-3 568 440	-4 216 200
RÖRELSERESULTAT		101 012	-1 196 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 387	7 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-407 255	-511 312
Summa finansiella poster		-382 868	-503 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-281 856	-1 699 877
ÅRETS RESULTAT		-281 856	-1 699 877

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	76 499 116	77 222 409
Markanläggningar	13	1 736 368	1 809 268
Maskiner och inventarier	14	338 906	358 886
Pågående projekt		8 149	165 536
Summa materiella anläggningstillgångar		78 582 539	79 556 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 582 539	79 556 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 447	136 970
Övriga fordringar	15	54 183	38 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	129 862	126 069
Summa kortfristiga fordringar		199 492	301 336
Kassa och bank			
Kassa och bank		815 799	119 175
Summa kassa och bank		815 799	119 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 015 291	420 510
SUMMA TILLGÅNGAR		79 597 830	79 976 610

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 066 930	70 066 930
Fond för yttre underhåll		269 118	793 465
Summa bundet eget kapital		70 336 048	70 860 395
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 417 399	-2 241 870
Årets resultat		-281 856	-1 699 877
Balkongfond		173 160	142 320
Summa fritt eget kapital		-3 526 095	-3 799 426
SUMMA EGET KAPITAL		66 809 953	67 060 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	560 000	0
Övriga långfristiga skulder		76 104	76 104
Summa långfristiga skulder		636 104	76 104
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 578 668	11 878 668
Leverantörsskulder		79 168	263 848
Skatteskulder		21 537	10 079
Övriga kortfristiga skulder		13 286	228 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	459 114	458 480
Summa kortfristiga skulder		12 151 773	12 839 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 597 830	79 976 610

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	101 012	-1 196 022
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	973 560	787 272
	1 074 572	-408 750
Erhållen ränta	24 387	7 457
Erlagd ränta	-406 151	-536 077
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	692 808	-937 370
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 844	605 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-358 028	203 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	436 624	-128 819
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-314 774
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-314 774
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-240 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	260 000	-260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	696 624	-703 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	119 175	822 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	815 799	119 175

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enen 13 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	1,00 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	2,00 - 6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 420 476	1 420 476
Hysesintäkter, bostäder	287 832	274 251
Hysesintäkter, lokaler	975 584	1 004 044
Kabel-TV/Bredband	92 940	83 340
El	144 848	110 205
Övriga intäkter	5 488	17 547
Summa	2 927 168	2 909 863

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-1
Övriga intäkter	0	555
Övriga rörelseintäkter	19 355	109 761
Återvunnen moms	722 926	0
Summa	742 284	110 315

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	74 864	71 485
Besiktning och service	137 291	49 755
Städning	117 651	80 058
Trädgårdsarbete	62 483	14 041
Övrigt	4 200	107 783
Summa	396 490	323 122

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	41 629	13 372
Bostäder VVS	10 262	9 065
Tvättstuga	6 597	12 975
Soprum/miljöanläggning	16 495	10 181
Dörrar och lås/porttele	35 555	2 099
Övriga gemensamma utrymmen	983	0
VA	21 374	7 703
Värme	8 381	0
Hissar	54 861	79 479
Fasader	0	13 987
Försäkringsärende/vattenskada	97 146	0
Summa	293 283	148 861

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	713 780
Värme	0	113 081
Balkonger	0	438 139
Summa	0	1 265 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	507 437	500 376
Uppvärmning	236 270	207 813
Vatten	232 378	220 783
Sophämtning	114 506	106 803
Summa	1 090 591	1 035 775

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 871	118 483
Bredband	82 449	92 912
Fastighetsskatt	159 702	139 020
Skatt tidigare år	17 370	0
Summa	372 392	350 415

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 017	6 621
Övriga förvaltningskostnader	189 779	77 528
Juridiska kostnader	7 827	11 300
Revisionsarvoden	16 300	0
Ekonomisk förvaltning	76 271	75 104
Summa	294 195	170 554

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	33 330	30 202
Summa	147 930	135 202

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	407 255	511 319
Övriga räntekostnader	0	-7
Summa	407 255	511 312

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 547 784	82 603 246
Årets inköp	157 387	2 944 538
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 705 171	85 547 784
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 325 375	-7 630 983
Årets avskrivning	-880 680	-694 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 206 055	-8 325 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 499 116	77 222 409
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 945 749</i>	<i>25 945 749</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 400 000	51 449 000
Taxeringsvärde mark	43 157 000	40 444 000
Summa	108 557 000	91 893 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 097 876	2 097 876
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 097 876	2 097 876
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-288 608	-215 708
Årets avskrivning	-72 900	-72 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-361 508	-288 608
Utgående restvärde enligt plan	1 736 368	1 809 268

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	563 265	563 265
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	563 265	563 265
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-204 379	-184 399
Årets avskrivning	-19 980	-19 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-224 359	-204 379
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	338 906	358 886

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 150	19 793
Skattefordringar	6 588	18 504
Övriga fordringar	7 445	0
Summa	54 183	38 297

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 962	44 488
Städning	0	20 693
Försäkringspremier	36 129	40 607
Förvaltning	21 771	20 281
Summa	129 862	126 069

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	2,89 %	3 792 500	3 792 500
Stadshypotek	2026-02-05	3,04 %	493 668	553 668
Stadshypotek	2026-03-02	2,74 %	3 060 000	3 240 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,89 %	3 792 500	3 792 500
Stadshypotek	2026-03-03	3,04 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,04 %	500 000	
Summa			12 138 668	11 878 668
Varav kortfristig del			11 578 668	11 878 668

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 838 668 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	646
El	55 649	70 830
Uppvärmning	29 242	21 319
Utgiftsräntor	28 178	27 074
Löner	63 925	63 925
Sociala avgifter	10 087	10 087
Förutbetalda avgifter/hyror	261 797	254 599
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	459 114	458 480

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 950 000	17 950 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Sundbyberg

Ulrica Hansson
Ordförande

Behroz Youssefi
Styrelseledamot

Christin Hillman
Styrelseledamot

David Malmberg
Styrelseledamot

Erik Anders Säfsten
Styrelseledamot

Johanna Hansson
Styrelseledamot

Kalle Sträng
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 10:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 11:34

DOCUMENT ID:

H1LfKkmlfl

ENVELOPE ID:

SkIfYyQgzx-H1LfKkmlfl

DOCUMENT NAME:

Brf Enen 13, 769615-9685 - Årsredovisning 2025-12-31.

pdf

19 pages

SHA-512:

890510355f9d19f78fa719802a54133431a13a5894faff3

e4c89f2fa332f9c539b791f3c819e162612087749b39e8f

1843524220ca8c078e01e2160011f7eda4

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.



HJVssdTezg-ryHisdpxzg



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTIN HILLMAN christin.hillman@ica.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 18:19 26.05.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.209.21
2. Erik Anders Säfstén anders@enen13.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 21:25 26.05.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.108.25.20
3. ULRICA HANSSON styrelsen@enen13.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 22:03 26.05.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.156
4. Stina Johanna Hansson johanna.hansson@enen13.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 22:42 26.05.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.196.139
5. ULRICA HANSSON ulrica_h@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:12 27.05.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.213.130
6. Behroz Youssefi behroz.youssefi@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:15 27.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.213.130
7. Lars Kalle Sträng kalle.strang@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 10:47 27.05.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.255
8. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 10:56 27.05.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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

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.

 [HJVssdTezg-ryHisdpxzg](#)



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.



[HJVssdTezg-ryHisdpxzg](#)



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 17:20

SENT BY OWNER:

Lena Warneby · 01.06.2026 15:35

DOCUMENT ID:

ByQ6cbjxfg

ENVELOPE ID:

H1faqZsxGl-ByQ6cbjxfg

DOCUMENT NAME:

Brf Enen 13, 769615-9685 - Årsredovisning signerad.pdf
22 pages

SHA-512:

4743a32c21fc5973db58f8dd6537e4ba3c6f9c5f777ce73
1ac0fdbea52779db1bd8428d00b010f20b55a0d1f06a92
aee28ecc972399a50d5301c408a3ba7ed2d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Malmberg	Signed	01.06.2026 17:20	eID	Swedish BankID
malmberg_david@hotmail.com	Authenticated	01.06.2026 16:49	Low	IP: 104.28.31.64

* 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

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.



HJVssdTezg-ryHisdpzgz



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

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.



[HJVssdTezg-ryHisdpzgz](#)



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 12:49

SENT BY OWNER:

Lena Warneby · 03.06.2026 12:02

DOCUMENT ID:

ryHisdpxzg

ENVELOPE ID:

HJVssdTezg-ryHisdpxzg

DOCUMENT NAME:

Brf Enen 13, 769615-9685 signerad av David.pdf
24 pages

SHA-512:

3e9b3ca7f51f306d821f66f8792a58be65150a046a6dd85
729ae561be1d868fce45728633d463e005511d9e5870ce
5c3783bfabdfd30f55787edae60b586fabb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sverker Andersson	Signed	03.06.2026 12:49	Email	IP: 188.149.207.32
info@ravisor.se	Authenticated	03.06.2026 12:30	Low	IP: 188.149.207.32

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enen 13,
769615-9685**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Enen 13** för år 2025.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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 som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Enen 13**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2026 10:49

SENT BY OWNER:

Lena Warneby · 02.06.2026 11:36

DOCUMENT ID:

ryY4E73IMI

ENVELOPE ID:

ryd4V72gfe-ryY4E73IMI

DOCUMENT NAME:

RB Enen 13-1.pdf

2 pages

SHA-512:

46be8cb74d110bae1dfd2e27879d7f340f7257cca6f4387
4050ec034456ad355f5c9c57aec4790d0f1953ab4caf33
5f9d56f00de74c7f7ff0651b3dd44939c60

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sverker Andersson	Signed	03.06.2026 10:49	Email	IP: 188.149.207.32
info@ravisor.se	Authenticated	02.06.2026 11:39	Low	IP: 194.179.134.194

* 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