Brf Enstigen
Org nr 716412-2280

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- kassaflödesanalys 8
- tilläggsupplysningar 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningens styrelse har sitt säte i Valskog, Kungsörs Kommun.
Ekonomisk plan registrerades 1992-11-13.
Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-02.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 och därpå följande styrelsekonstituerang, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Annette Holst	Ordförande	2026
Camilla Andersson	Ledamot	2026
Robin Schlimme	Ledamot	2027
Linnéa Carlsson	Suppleant	2026
Jonny Andersson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB. Till revisorssuppleant valdes Carina Toresson.

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

Föreningsstämman reserverade 41 000 kr i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig.

Föreningen registrerades 1984-10-10 och förvärvade fastigheteerna Berg 10, Berg 10 och Berg 72 i Kungsörs kommun. Fastigheterna består av 15 lägenheter fördelade på 9 småhus. Byggnadsår och värdeår 1984. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.
Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	2 st
3 r.o.k	7 st
4 r.o.k	6 st

Total boyta är 1 303,2 m²

Ingen bostadsrätt har överlåtits under året.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. år 2032.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för lägenheterna.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgifterna lämnades oförändrde inför år 2026.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	778 674	763 114	748 619	754 234
Resultat efter finansiella poster	kr	161 426	-227 501	-226 668	216 049
Soliditet	%	23	21	22	24
Likviditet	%	456	358	247	365
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	597	585	574	574
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	597	585	574	
Skuldsättning per kvm	kr	4 318	4 415	4 511	4 608
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 318	4 415	4 511	4 608
Energikostnad per kvm	kr	0	0	3	0
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,2	7,6	7,9	8,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,2	7,6	7,9	
Sparande per kvm	kr	304	286	269	320
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,89	99,81	68,48	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning 343 197 kr, och kostnader för försäkringsskador 629 758 kr.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	241 500	1 447 363	98 964	-227 501
Reservering till yttre fond		29 600	-29 600	
Ianspråktagande av yttre fond		-365 625	365 625	
Balansering av föregående års resultat			-227 501	227 501
Årets resultat				161 426
Belopp vid årets utgång	241 500	1 111 338	207 488	161 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	207 488
Årets resultat	161 426
	368 914
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	29 600
I ny räkning balanseras	339 314
	368 914
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	161 426
Dispositioner	-29 600
Årets resultat efter dispositioner	131 826
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 140 938

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	778 674	763 114
Summa rörelseintäkter		778 674	763 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-130 854	-148 474
Periodiskt underhåll	5	0	-365 625
Övriga externa kostnader	6	-55 859	-59 833
Arvoden och personalkostnader	7	-51 549	-51 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 862	-234 862
Summa rörelsekostnader		-473 124	-860 361
Rörelseresultat		305 550	-97 247
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	7 277	27 298
Finansiella kostnader		-151 401	-157 552
Summa finansiella poster		-144 124	-130 254
Resultat efter finansiella poster		161 426	-227 501
Årets resultat		161 426	-227 501

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	161 426	-227 501
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	365 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-29 600	-29 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	131 826	108 524

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	6 290 867	6 525 729
Summa materiella anläggningstillgångar		6 290 867	6 525 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		6 293 667	6 528 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	223	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 771	40 112
Klientmedel i SHB		1 147 550	872 492
Summa kortfristiga fordringar		1 188 544	912 825
Summa omsättningstillgångar		1 188 544	912 825
Summa tillgångar		7 482 211	7 441 354

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		241 500	241 500
Fond för yttre underhåll		1 111 338	1 447 363
Summa bundet eget kapital		1 352 838	1 688 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		207 488	98 964
Årets resultat		161 426	-227 501
Summa fritt eget kapital		368 914	-128 537
Summa eget kapital		1 721 752	1 560 326
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 830 000	4 690 836
Summa långfristiga skulder		1 830 000	4 690 836
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 795 836	1 061 320
Skatteskulder		8 386	3 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 237	125 505
Summa kortfristiga skulder		3 930 459	1 190 192
Summa eget kapital och skulder		7 482 211	7 441 354

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	305 551	-97 247
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	234 862	234 862
Erhållen ränta	7 277	20 906
Erhållna utdelningar	0	6 392
Kostnader ränta	-151 402	-157 552
	396 288	7 361
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-660	99 013
Ökning/minskning leverantörsskulder	0	-100
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	5 751	-274 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	401 379	-168 600
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-126 320	-126 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 320	-126 320
Årets kassaflöde	275 059	-294 920
Likvida medel vid årets början	872 492	1 167 412
Likvida medel vid årets slut	1 147 551	872 492

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är fr.o.m. räkenskapsår 2022 upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 40 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,41 %.
Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifters andel i procent
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	777 852	761 640
Övriga intäkter	822	1 474
Brutto	778 674	763 114
Summa nettoomsättning	778 674	763 114

Årsavgiften tillsammans med föreningens övriga intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Reparationer, löpande underhåll	0	33 742
Försäkringar	53 703	49 620
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 151	69 488
För hög redovisad fastighetsskatt år 2021	0	-4 376
Summa driftskostnader	130 854	148 474

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byte pannor och VVB	0	120 000
Målning fönster	0	245 625
Summa periodiskt underhåll	0	365 625

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Porto	440	360
Revision	15 875	15 928
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 415	36 185
Övriga förvaltningskostnader	2 129	7 360
Summa övriga externa kostnader	55 859	59 833

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	41 000	41 000
Sociala kostnader	10 549	10 567
Summa arvoden, personalkostnader	51 549	51 567

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 140	20 716
Övriga ränteintäkter	137	190
Återbäring Länsförsäkringar	0	6 392
Summa finansiella intäkter	7 277	27 298

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 759 813	9 759 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 759 813	9 759 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 854 073	-2 619 211
Årets avskrivningar	-234 862	-234 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 088 935	-2 854 073
Ingående akumulerade nedskrivningar enligt rekonstruktion	-1 000 000	-1 000 000
Utgående planenligt värde	5 670 878	5 905 740
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	619 989	619 989
Utgående planenligt värde	619 989	619 989
Utgående planenligt värde byggnader och mark	6 290 867	6 525 729
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 867 000	9 867 000
Taxeringsvärde mark	2 393 000	2 393 000
	12 260 000	12 260 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 260 000	12 260 000
	12 260 000	12 260 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	223	221
Summa övriga kortfristiga fordringar	223	221

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	1,86	2026-12-30	3 755 836
Stadshypotek	4,45	2027-09 01	935 000
Stadshypotek	3,36	2028-09-01	935 000

Summa skulder till kreditinstitut	5 625 836
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-126 320
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-3 669 516
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 830 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	4 994 236

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 587 000	7 587 000
Summa ställda säkerheter	7 587 000	7 587 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-28.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Annette Holst
Ordförande

Camilla Andersson

Robin Schlimme

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Camilla Lindstaf
Extern revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANNETTE HOLST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 08:26:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE CARINA BIRGITTA HOLST

Annette Holst

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.250.93.119

ROBIN SCHLIMME Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 05:48:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN SCHLIMME

Robin Schlimme

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.50.105

CAMILLA ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 14:51:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA ANDERSSON

Camilla Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.183.22

CAMILLA LINDSTAF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 10:06:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA LINDSTAF

Camilla Lindstaf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.71.165.150