

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Borlängehus 3
Org nr: 782600-2227

2024-07-01 – 2025-06-30



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 3 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Borlängehus 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1956-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20. Ekonomisk plan finns. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 623 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 147 m², vilket motsvarar 4 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Venus 1 och Ödlan 1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956-1958. Fastigheternas adress är Röda vägen 17-19, Hällsjövägen 19-21 och Hagavägen 36-60. Marken innehas med äganderätt

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

ägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
16	36	42	4	4	102

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	9	79

Total tomtarea	9 918 m ²
Total bostadsarea	6 407 m ²
Total lokalarea	333 m ²

Årets taxeringsvärde	65 678 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 546 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,85 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Underhållsplan
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Telia	Digitala tjänster

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 313 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i februari 2025 och visar en genomsnittlig underhållskostnad på 2 143 tkr/år. Av detta är 750 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 393 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 726 tkr. Avsättning har gjorts med 726 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Energisparåtgärder	1986
Stambyte	1999
Balkonger inglasning	2003
Fönsterbyte	2011
Tamburdörrar	2014
Nybyggnad två lägenheter	2015
Tvättstugor renovering	2018
Källare målning och belysning	2019-2020
Ombyggnad VVS	2020-2021
Underhållsspolning spillvatten	2022
Relining	2022-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Akurhed	Ordförande	2026
Henry Murtokangas	Vice ordförande	2026
Cecilia Hjort	Sekreterare	2025
Gunilla Gallon	Ledamot	2025
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Kaddik	Suppleant	2026
Emilie Lind	Suppleant	2025
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser detta år.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 4,75 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,95 % från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

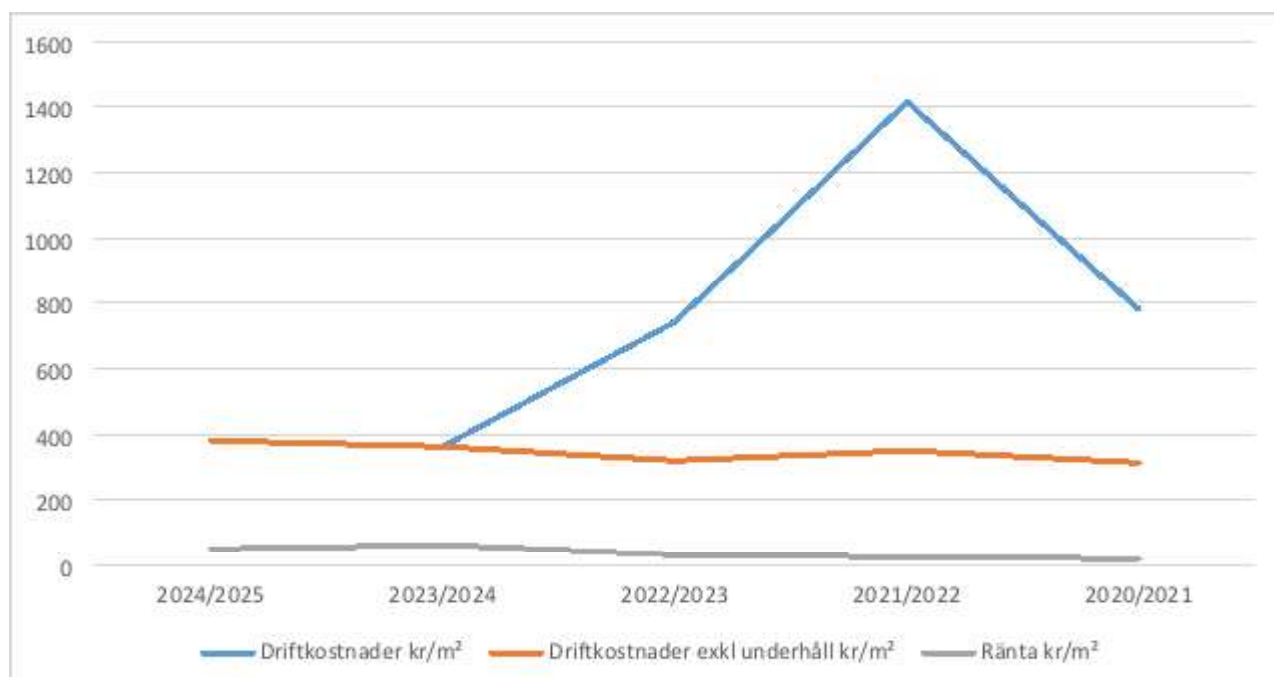


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 423	5 187	4 888	4 646	4 374
Rörelsens intäkter	5 516	5 274	4 992	4 872	4 737
Resultat efter finansiella poster*	1 209	1 010	-1 827	-6 407	-2 128
Årets resultat	1 209	1 010	-1 827	-6 407	-2 128
Resultat exkl avskrivningar	1 623	1 423	-1 196	-5 773	-1 538
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	897	689	-2 696	-7 273	-2 938
Balansomslutning	13 124	12 845	12 666	12 982	16 238
Årets kassaflöde	671	571	421	-2 941	-558
Soliditet %*	4	-6	-14	1	40
Likviditet %	50	27	21	21	167
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	90	87
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,3	0,5	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	784	750	709	683	641
Driftkostnader kr/kvm	377	360	743	1 413	777
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	377	360	315	349	309
Energikostnad kr/kvm*	173	169	141	132	113
Underhållsfond kr/kvm	217	109	0	0	394
Reservering till underhållsfond kr/kvm	108	109	223	223	208
Sparande kr/kvm*	241	211	250	208	239
Ränta kr/kvm	47	62	32	23	18
Skuldsättning kr/kvm*	1 726	1 860	2 010	1 783	1 103
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 816	1 956	2 115	1 875	1 160
Räntekänslighet %*	2,3	2,6	3,0	2,7	1,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	416 984	2 737 458	734 000	-5 621 383	1 009 556
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 009 556	-1 009 556
Reservering underhållsfond			726 000	-726 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					1 209 070
Vid årets slut	416 984	2 737 458	1 460 000	-5 337 827	1 209 070

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 611 827
Årets resultat	1 209 070
Årets fondreservering enligt stadgarna	-726 000
Summa	-4 128 757

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 128 757**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före förändring	1 209 070
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Årets fondavsättning	- 726 000
	483 070

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 423 020	5 187 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 823	87 134
Summa		5 515 843	5 274 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 538 408	-2 427 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-926 585	-879 813
Personalkostnader	Not 6	-150 211	-144 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-413 802	-413 802
Summa rörelsekostnader		-4 029 006	-3 866 498
Rörelseresultat		1 486 837	1 407 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 226	17 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-315 993	-415 400
Summa finansiella poster		-277 767	-398 223
Resultat efter finansiella poster		1 209 070	1 009 556
Årets resultat		1 209 070	1 009 556



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 629 473	9 960 054
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	166 459	249 679
Summa materiella anläggningstillgångar		9 795 931	10 209 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	158 500	158 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 500	158 500
Summa anläggningstillgångar		9 954 431	10 368 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 381	3 457
Övriga fordringar	Not 14	13 632	14 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	357 872	334 817
Summa kortfristiga fordringar		374 885	352 595
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 794 648	2 124 083
Summa kassa och bank		2 794 648	2 124 083
Summa omsättningstillgångar		3 169 533	2 476 678
Summa tillgångar		13 123 964	12 844 911



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 154 442	3 154 442
Fond för yttre underhåll	1 460 000	734 000
Summa bundet eget kapital	4 614 442	3 888 442
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 337 827	-5 621 383
Årets resultat	1 209 070	1 009 556
Summa fritt eget kapital	-4 128 757	-4 611 827
Summa eget kapital	485 685	-723 385
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 550 000
Summa långfristiga skulder	6 275 000	4 550 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 984 562
Leverantörsskulder	317 698	286 647
Skatteskulder	Not 18	18 893
Övriga skulder	Not 19	24 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	703 699
Summa kortfristiga skulder	6 363 280	9 018 296
Summa eget kapital och skulder	13 123 964	12 844 911



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 486 837	1 407 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	413 802	413 802
	1 900 639	1 821 581
Erhållen ränta	31 506	5 512
Erlagd ränta	-340 814	-410 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 591 330	1 416 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 570	-10 436
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-5 319	181 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 570 441	1 586 986
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-899 876	-1 015 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-899 876	-1 015 876
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	670 565	571 110
Likvida medel vid årets början	2 124 083	1 552 973
Likvida medel vid årets slut	2 794 648	2 124 083
Kassa och Bank BR	2 794 648	2 124 083



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Ett nytt sätt att se på nettoomsättning gör att jämförelsen med föregående år kan skilja mot tidigare.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-96
Inventarier och installationer	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 802 016	4 584 168
Hyrer, lokaler	100 137	85 752
Hyrer, garage	43 200	43 200
Hyrer, p-platser	227 405	228 170
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 517	-15 102
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 240	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 131	-5 523
Rabatter	-360	0
Kabel-tv-avgifter	219 096	219 096
Övriga avgifter	0	990
Övriga ersättningar (pant, överlåtelse, andrahand)	50 414	46 392
Summa nettoomsättning	5 423 020	5 187 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter (Telia, billaddning Kalema)	92 823	87 134
Summa övriga rörelseintäkter	92 823	87 134

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-312 617	-251 787
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 628	-169 720
Försäkringspremier	-141 308	-122 839
Kabel- och digital-TV	-311 454	-309 714
Återbäring från Riksbyggen	3 200	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete (årsöversyn och brandvarnare)	-66 627	-9 902
Serviceavtal	-24 648	-17 251
Snö- och halkbekämpning	-80 847	-142 006
Förbrukningsmaterial (tvättmedel 24,7 tkr)	-25 931	-13 518
Vatten	-290 277	-266 946
Fastighetsel	-148 536	-169 334
Uppvärmning	-729 598	-705 498
Sophantering och återvinning	-161 182	-159 963
Förvaltningsarvode drift (extra yttre skötsel)	-67 954	-90 687
Summa driftskostnader	-2 538 408	-2 427 965

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-833 807	-800 733
Arvode, yrkesrevisorer	-17 521	-15 000
Övriga förvaltningskostnader (extra ek adm mm)	-45 831	-27 932
Kreditupplysningar	-896	-757
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 005	-14 894
Telefon och porto (port tfn)	-3 666	-8 870
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 344
Bankkostnader	-3 859	-4 283
Summa övriga externa kostnader	-926 585	-879 813

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-114 300	-98 700
Sammanträdesarvoden	0	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 210
Övriga kostnadsersättningar	0	-75
Sociala kostnader	-35 911	-28 333
Summa personalkostnader	-150 211	-144 918

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-286 526	-286 526
Avskrivning Markanläggningar	-44 055	-44 055
Avskrivning Maskiner och inventarier	-65 195	-65 195
Avskrivning Installationer	-18 026	-18 026
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-413 802	-413 802

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	165
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	36 719	16 263
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 290	410
Övriga ränteintäkter	216	339
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 226	17 177

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-315 993	-415 400
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-315 993	-415 400

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	24 891 118	24 891 118
Mark	503 386	503 386
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	303 334	303 334
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 697 838	25 697 838

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-15 522 560	-15 236 034
Markanläggningar	-215 224	-171 168
	-15 737 784	-15 407 202

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-286 526	-286 526
Årets avskrivning markanläggningar	-44 055	-44 055
	-330 581	-330 581

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-16 068 365	-15 737 783
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

	9 629 472	9 960 054
Byggnader	9 082 031	9 368 558
Mark	503 386	503 386
Markanläggningar (laddstolpar)	44 055	88 110

Taxeringsvärden

Bostäder	65 200 000	62 200 000
Lokaler	478 000	346 000

Totalt taxeringsvärde

	65 678 000	62 546 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 478 000</i>	<i>47 346 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 200 000</i>	<i>15 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 477 822	1 477 822
Installationer	224 382	224 382
	1 702 204	1 702 204
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 702 204	1 702 204
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 301 748	-1 236 553
Installationer	-150 777	-132 751
	-1 452 525	-1 369 304
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-65 195	-65 195
Installationer	-18 026	-18 026
	-83 221	-83 221
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 366 943	-1 301 748
Installationer	-168 803	-150 777
	-1 535 746	-1 452 525
Restvärde enligt plan vid årets slut	166 382	249 679
Varav		
Inventarier och verktyg (tvättmaskiner och tumlare)	110 803	176 074
Installationer (bokningstavlor tvättstugor)	55 579	73 605

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar I Riksbyggen intresseförening 317 st á 500 kr	158 500	158 500
Summa andra långfristiga fordringar	158 500	158 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 381	3 457
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 381	3 457

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	13 632	14 158
Momsfordringar	0	163
Summa övriga fordringar	13 632	14 321

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 979	12 259
Förutbetalda försäkringspremier	74 654	66 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	212 620	204 284
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 619	51 619
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 872	334 817

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 141 511	711 512
Transaktionskonto	653 137	1 412 572
Summa kassa och bank	2 794 648	2 124 083

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	11 634 686	12 534 562
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 359 686	-7 984 562
Långfristig skuld vid årets slut	6 275 000	4 550 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,01%	2025-04-30	576 000,00	0,00	576 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2025-10-30	1 567 062,00	0,00	51 676,00	1 515 386,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2025-10-30	3 766 500,00	0,00	97 200,00	3 669 300,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2026-09-01	1 862 500,00	0,00	50 000,00	1 812 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-09-30	2 812 500,00	0,00	75 000,00	2 737 500,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2028-04-30	1 950 000,00	0,00	50 000,00	1 900 000,00
Summa			12 534 562,00	0,00	899 876,00	11 634 686,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån 2 till 3 ovan som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	18 086	18 893
Summa skatteskulder	18 086	18 893

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	24 495	24 495
Skuld för moms	1 598	0
Skuld sociala avgifter och skatter	36 726	0
Avräkning lön	-49 785	0
Clearing	-4 494	0
Summa övriga skulder	8 540	24 495

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	21 740	28 108
Upplupna räntekostnader	42 392	67 213
Upplupna elkostnader	9 252	9 521
Upplupna vattenavgifter	24 995	23 053
Upplupna värmekostnader	29 300	29 678
Upplupna kostnader för renhållning	13 432	13 432
Upplupna revisionsarvoden	17 000	14 414
Upplupna styrelsearvoden	69 192	114 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 967	381 798
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	659 270	703 699

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	16 692 000	16 692 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-23

Styrelsens underskrifter

Borlänge, datum enligt elektronisk signatur

Martin Akurhed

Cecilia Hjort

Gunilla Gallon

Henry Murtokangas

Ewa Wahnström

Digital signering med bank-id, se nederst på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge hus nr 3, org.nr 782600 -2227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge hus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge hus nr 3s finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge hus nr 3 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 3 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.

Fälun den datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen BRF Borlängehus 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen BRF
Borlängehus 3 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



Verifikat

Document ID 09222115557560280218

Dokument

Årsredovisning 2025-06-30 203203 för sign
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-10-21 10:50:19 CEST (+0200) av Ewa
Wahnström (EW)
Färdigställt 2025-11-11 18:07:50 CET (+0100)

Signerare

Ewa Wahnström (EW)
Riksbyggen
ewa.wahnstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ewa
Astrid Helena Wahnström"
Signerade 2025-11-11 13:44:05 CET (+0100)

Martin Akurhed (MA)
m_akurhed@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN AKURHED"
Signerade 2025-10-21 10:54:26 CEST (+0200)

Cecilia Hjort (CH)
cecilia.hjort@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA HJORT"
Signerade 2025-10-21 11:21:42 CEST (+0200)

Henry Murtokangas (HM)
henrymurto@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRY MURTOKANGAS"
Signerade 2025-10-21 10:54:27 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560280218

Gunilla Gallon (GG)
gallon@hotmail.com
+46739302833



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA GUNILLA GALLON"
Signerade 2025-10-21 13:52:48 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)
camilla.edelbrink@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2025-11-11 18:07:50 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

