

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Borlängehus 3  
Org nr: 782600-2227



---

# 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, fastighetservice 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 9 600 kronor i återbäring samt 3 170 kronor i utdelning.

---

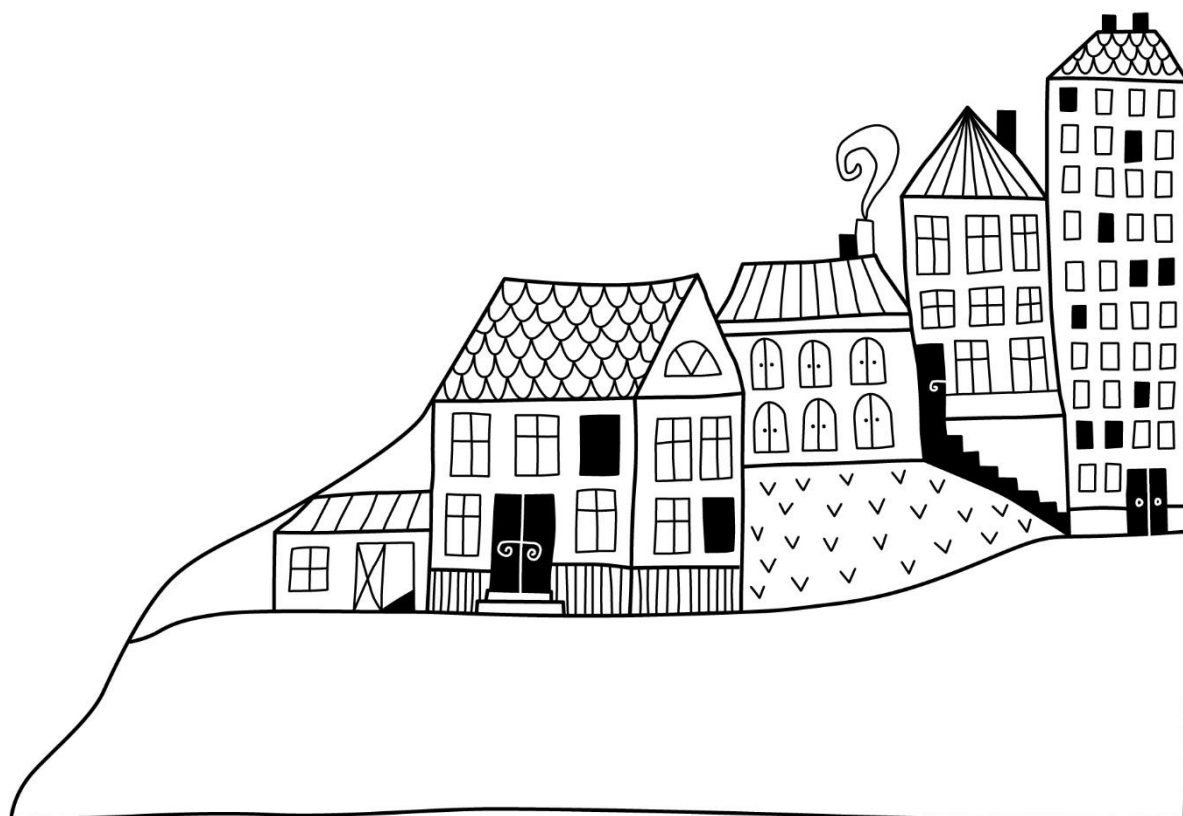
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 117 % till 138 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 631 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 147 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### 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.

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

### Lägenhetsfördelning

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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 407 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	415 m <sup>2</sup>

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,94 % 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Digitala tjänster	Telia
Fastighetsskötsel	Riksbyggen

#### 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 151 tkr och planerat underhåll för 2 884 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterade senast i mars 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 027 tkr sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 1 500 tkr.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Energisparåtgärder, Rot	1986
Stambyte	1999
Balkonger, inglasning	2003
Fönsterbyte	2011
Tamburdörrar	2014
Nybyggnad två lägenheter	2015
Tvättstugor	2018
Ombyggnad VVS	2020-2021
Underhållsspolning spillvatten	2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokal, omdragning rör och målning	42 001
Relining	2 805 378
Trädfällning och beskärning	36 716



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mats Persson	Ordförande	2023
Martin Akurhed	Vice ordförande	2024
Ragnar Lindström	Ledamot	2023
Henry Murtokangas	Ledamot	2024
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cecilia Hjort	Suppleant	2024
Gunilla Gallon	Suppleant	2023
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m<sup>2</sup>/år.

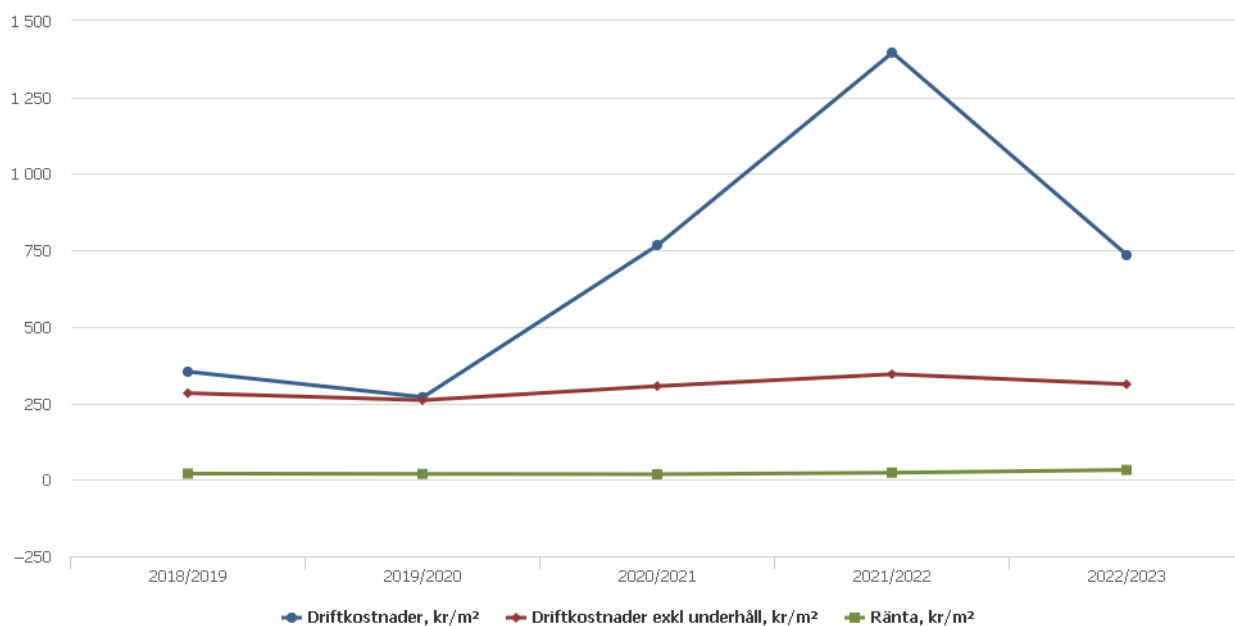
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 650	4 394	4 236	4 050	3 948
Resultat efter finansiella poster	-1 827	-6 407	-2 128	754	366
Balansomslutning	12 666	12 982	16 238	17 387	16 862
Soliditet %	-14	1	40	50	47
Likviditet i % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	138	117	167	375	311
Likviditet i % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	21	21	-		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	675	649	624	596	583
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	734	1 396	767	270	353
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	312	345	306	260	283
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	32	23	18	19	20
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 986	1 761	1 089	1 139	1 189



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	416 984	2 737 458	0	3 346 871	-6 407 347
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 407 347	6 407 347
Reservering underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 500 000	1 500 000	
Årets resultat					-1 826 907
<b>Vid årets slut</b>	<b>416 984</b>	<b>2 737 458</b>	<b>0</b>	<b>-3 060 476</b>	<b>-1 826 907</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 060 476
Årets resultat	-1 826 907
Årets fondavsättning	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 500 000
<b>Summa</b>	<b>-4 887 383</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 887 383

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

### Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före förändring	-1 826 907
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 500 000
Årets fondavsättning	<u>-1 500 000</u>
	-1 826 907





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 650 123	4 394 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	341 737	478 172
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 991 860</b>	<b>4 872 184</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 010 455	-9 525 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-835 246	-841 243
Personalkostnader	Not 6	-133 802	-140 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-630 938	-633 879
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 610 441</b>	<b>-11 141 048</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 618 582</b>	<b>-6 268 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 170	15 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 461	2 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-217 957	-156 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 326</b>	<b>-138 482</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 826 907</b>	<b>-6 407 347</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 826 907</b>	<b>-6 407 347</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	10 290 636	10 749 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	332 900	504 959
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 623 535</b>	<b>11 254 473</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	158 500	158 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 500</b>	<b>158 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 782 035</b>	<b>11 412 973</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	10 117
Övriga fordringar	Not 15	26 014	134 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	304 480	292 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>330 494</b>	<b>437 530</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 552 973	1 131 942
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 552 973</b>	<b>1 131 942</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 883 467</b>	<b>1 569 472</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 665 502</b>	<b>12 982 445</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 154 442	3 154 442	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 154 442</b>	<b>3 154 442</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 060 476	3 346 871	
Årets resultat	-1 826 907	-6 407 347	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 887 383</b>	<b>-3 060 476</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 732 941</b>	<b>93 966</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 251 000	5 568 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 251 000</b>	<b>5 568 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 299 438	6 448 314
Leverantörsskulder	Not 19	125 371	270 341
Skatteskulder	Not 20	14 475	7 335
Övriga skulder	Not 21	86 279	91 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	621 880	502 943
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 147 443</b>	<b>7 320 478</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 665 502</b>	<b>12 982 445</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Nybyggnad lägenheter	Linjär	50
Tamburdörrar, förbättring	Linjär	50
Balkonger, ombyggnad inglasning	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Badrum, stammar	Linjär	40
Energisparåtgärder	Linjär	35
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 324 656	4 158 372
Hyror, bostäder	29 563	0
Hyror, lokaler	90 239	88 628
Hyror, garage	37 800	32 400
Hyror, p-platser	183 623	137 445
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 517	-15 102
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 313	-6 131
Rabatter	200	-1 600
Elavgifter	872	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 650 123</b>	<b>4 394 012</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Bredbandsavgifter (Telia 179 kr/mån/lgh)	219 096	219 096
Övriga ersättningar (panter och överlåtelser)	18 821	32 194
Fakturerade kostnader	0	857
Erhållna bidrag (Elstöd)	46 428	0
Övriga rörelseintäkter (2hand, Telia)	57 392	84 535
Försäkringsersättningar	0	141 490
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>341 737</b>	<b>478 172</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-2 884 096	-7 172 614
Reparationer	-150 512	-536 462
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-164 623	-158 398
Försäkringspremier	-106 257	-100 064
Digitala tjänster (intäkt från boende ca 220 tkr)	-309 814	-302 023
Återbäring från Riksbyggen	9 600	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 393	-29 239
Serviceavtal (passersystem)	-16 056	-32 111
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-37 339	0
Snö- och halkbekämpning	-105 330	-62 885
Drift och förbrukning, övrigt (skyddsrumsgårdar 20 tkr)	-27 079	-20 637
Förbrukningsinventarier (tvättmedel 36,6 tkr)	-51 105	-15 911
Vatten	-237 948	-242 187
Fastighetsel	-165 000	-165 111
Uppvärmning	-544 896	-480 703
Sophantering och återvinning	-137 521	-150 282
Förvaltningsarvode drift (extra yttre o inre skötsel)	-64 086	-68 065
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 010 455</b>	<b>-9 525 692</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-772 166	-752 438
Arvode, yrkesrevisorer	-8 715	-8 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 677	-34 633
Kreditupplysningar	-716	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 622	-31 042
Telefon och porto	-6 499	-5 542
Medlems- och föreningsavgifter	-7 344	-7 344
Bankkostnader	-2 507	-2 034
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-835 246</b>	<b>-841 243</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-87 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-24 000	-25 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-10 812
Sociala kostnader	-22 802	-23 573
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-133 802</b>	<b>-140 235</b>

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

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-40 595	-40 595
Avskrivning Markanläggningar	-44 055	-44 055
Avskrivningar tillkommande utgifter	-374 229	-374 229
Avskrivning Maskiner och inventarier	-148 150	-148 150
Avskrivning Installationer	-23 909	-26 851
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-630 938</b>	<b>-633 879</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 170	15 216
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 170</b>	<b>15 216</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	2 243	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	3 375	2 491
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	655	44
Övriga ränteintäkter	188	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 461</b>	<b>2 535</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-217 957	-156 155
Övriga räntekostnader	0	-78
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-217 957</b>	<b>-156 233</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 883 544	3 883 544
Mark	503 386	503 386
Standardförbättringar	21 007 575	21 007 575
Markanläggning	303 334	83 058
	<b>25 697 838</b>	<b>25 477 563</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	220 276
	<b>0</b>	<b>220 276</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 697 838</b>	<b>25 697 839</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 477 409	-3 436 815
Standardförbättringar	-11 343 801	-10 969 573
Markanläggningar	-127 113	-83 058
Markinventarier	0	0
	<b>-14 948 323</b>	<b>-14 489 446</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-40 595	-40 595
Årets avskrivning standardförbättringar	-374 229	-374 229
Årets avskrivning markanläggningar	-44 055	-44 055
	<b>-458 879</b>	<b>-458 879</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 407 202</b>	<b>-14 948 325</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 290 636</b>	<b>10 749 514</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	365 540	406 134
Mark	503 386	503 386
Standardförbättringar (fönster, stammar, balkonger, nybygg lgh, dörrar)	9 289 544	9 663 773
Markanläggningar (laddstolpar till elbil)	132 166	176 221
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	62 200 000	62 200 000
Lokaler	346 000	346 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>62 546 000</b>	<b>62 546 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>47 346 000</i>	<i>47 346 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 200 000</i>	<i>15 200 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 477 822	1 477 822
Installationer	224 382	224 382
	<b>1 702 204</b>	<b>1 702 204</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 702 204</b>	<b>1 702 204</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 088 403	-940 253
Installationer	-108 842	-81 992
	<b>-1 197 245</b>	<b>-1 022 245</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-148 150	-148 150
Installationer	-23 909	-26 851
	<b>-172 059</b>	<b>-175 001</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 236 553	-1 088 403
Installationer	-132 751	-108 842
	<b>-1 369 304</b>	<b>-1 197 245</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>332 900</b>	<b>504 959</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg (passersystem, tvätt- och torkutrustning)	241 269	389 419
Installationer (bokningssystem, elbilsladdare)	91 631	115 540

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar, andelar Intresseföreningen Dalarna	158 500	158 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>158 500</b>	<b>158 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-261	117
Kundfordringar	261	10 000
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>10 117</b>





**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	13 819	13 631
Momsfordringar	12 195	1 305
Andra kortfristiga fordringar	0	120 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>26 014</b>	<b>134 936</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	594	1 158
Förutbetalda försäkringspremier	56 184	50 073
Förutbetalt förvaltningsarvode	196 083	190 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 619	51 246
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>304 480</b>	<b>292 477</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	6 913	702 975
Transaktionskonto	1 546 060	428 967
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 552 973</b>	<b>1 131 942</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	13 550 438	12 016 314
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-317 000	- 317 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 982 438	-6 131 314
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 251 000</b>	<b>5 568 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,00%	2023-08-02	3 960 900,00	0,00	97 200,00	3 863 700,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2023-07-17	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2023-08-01	2 170 414,00	0,00	51 676,00	2 118 738,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2025-04-30	960 000,00	0,00	192 000,00	768 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2026-09-01	1 962 500,00	0,00	50 000,00	1 912 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-09-30	2 962 500,00	0,00	75 000,00	2 887 500,00
<b>Summa</b>			<b>12 016 314,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>465 876,00</b>	<b>13 550 438,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 7 982 438 kr 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 19 Leverantörsskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	125 371	270 341
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>125 371</b>	<b>270 341</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	14 475	7 335
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>14 475</b>	<b>7 335</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	24 495	30 119
Övriga skulder	261	0
Skuld för moms	-1 811	0
Skuld sociala avgifter och skatter	63 334	61 427
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>86 279</b>	<b>91 546</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	62 543	24 576
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	49 535	0
Upplupna elkostnader	9 387	8 225
Upplupna vattenavgifter	19 952	19 451
Upplupna värmekostnader	19 604	14 974
Upplupna kostnader för renhållning	13 879	10 561
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 394
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 470	35 498
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	427 009	375 264
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>621 880</b>	<b>502 943</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	16 692 000	16 692 000

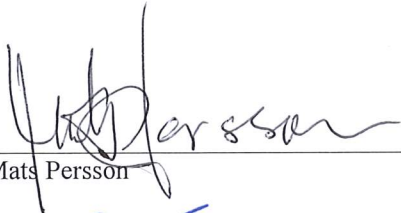
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



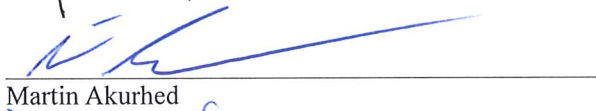
Styrelsens underskrifter

Borlänge 2023-08-31

Ort och datum

  
Mats Persson

  
Ragnar Lindström


  
Martin Akurhed

  
Henry Murtokangas

  
Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

  
Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge nr 3 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Falun den enligt min digitala signatur

KPMG 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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.

---

# RBF Borlängehus 3

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF 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](http://www.riksbyggen.se)





# Verifikat

Transaktion 09222115557499830781

## Dokument

Årsredovisning 2023-06-30 203203 till CE  
Huvuddokument  
24 sidor  
*Startades 2023-09-01 15:34:41 CEST (+0200) av Ewa  
Wahnström (EW)  
Färdigställt 2023-09-04 08:57:34 CEST (+0200)*

## Initierare

Ewa Wahnström (EW)  
Riksbyggen  
[ewa.wahnstrom@riksbyggen.se](mailto:ewa.wahnstrom@riksbyggen.se)

## Signerande parter

Camilla Edelbrink (CE)  
[camilla.edelbrink@kpmg.se](mailto:camilla.edelbrink@kpmg.se)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Camilla Helena Edelbrink"  
Signerade 2023-09-04 08:57:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

