

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Borlängehus nr 13
Org nr: 716456-8094

2023-01-01 – 2023-12-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 13 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 2 800 kronor i återbäring samt 780 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Borlängehus 13
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 har sitt säte i Borlänge Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 292 183 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 274% till 91%.

I resultatet ingår avskrivningar med 344 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 973 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna på övriga komponenter blir högre jämfört med innan.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 339 m², vilket motsvarar 14 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torkel 11 i Borlänge Kommun. I fastigheten finns 26 lägenheter och 4 lokaler, varav 2 är ihopslagna till 1. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 2 och Borganäsvägen 20 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	10	9	5	26

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
3	14

Total tomtarea 1 280 m²

Total bostadsarea 2 021 m²

Total lokalarea 339 m²

Årets taxeringsvärde 26 447 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 447 000 kr



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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsservice
Borlänge Energi AB	El, fjärrvärme, vatten, sophantering
Tele2	Digital-TV och bredband
CFS Larm	Passersystem
Ngenic Sverige AB	Styrabonnemang Tune Highrise

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 73 och planerat underhåll för 51. 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: Underhållsplan: 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 maj 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 880 tkr/år. Av detta är 291 tkr att betrakta som planerat underhåll och 589 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 145 tkr. Avsättning har gjorts med 287 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takmålning	2010	
Nytt låssystem lägenheter	2013	
Byte ventilationsaggregat	2016	
Byte låssystem entrédörrar till TAG	2016	
Stambyte (en stam) efter vattenskada	2020	
Installation laddstolpar för elbil	2020	
Byte varmvattencirkulation (VVC)	2021	
Byte fjärrvärmeanläggning	2021	
Underhållsmålning av fönster	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp tkr
Diverse mindre åtgärder inkl. OVK	51

Kontroller och inspektioner enligt myndighetskrav

Beskrivning	Utfört År
Energideklaration	2018
Radonmätning	2019
OVK affärslokaler	2022
OVK lägenheter	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Sjödin	Ordförande	2024
Mattias Ullén	Sekreterare	2025
Kristina Andersson	Vice ordförande	2025
Anna-Lena Olsson	Ledamot	2024
Lars Fallgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Ove Lundqvist	Suppleant	2025
Simon Johannesson	Suppleant	2024
Tova Eriksson	Suppleant	2025
Carina Liss	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Tore Eriksson
Ulf Hedström

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet underhållsplan på sid 3.

Under slutet av 2022 installerades temperaturgivare i alla lägenheter för att förbättra värmestyrningen med avsikt att bland annat sänka energiförbrukningen. Den förväntade sänkningen med 10 % har uppnåtts.

Föreningen har under året endast haft lån med bunden ränta vilket inneburit, att de höga räntenivåerna på marknaden inte påverkat föreningens räntekostnader. Men eftersom föreningen haft en god likviditet, så har placeringar kunnat göras till hög ränta. Något som inneburit att föreningens räntekostnader är endast 10 tkr högre än de ränteintäkter som erhållits.

Det förväntas inom de närmaste åren bli krav på att bostadsrättsföreningar ska använda sig av redovisning enligt regelverket för K3. Föreningen beslutade därför att övergå till K3 redan för 2023. Detta för att så fort som möjligt få en mer rättvisande resultatredovisning.

Byte av hyresgäst har skett i en av föreningens affärslokaler.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

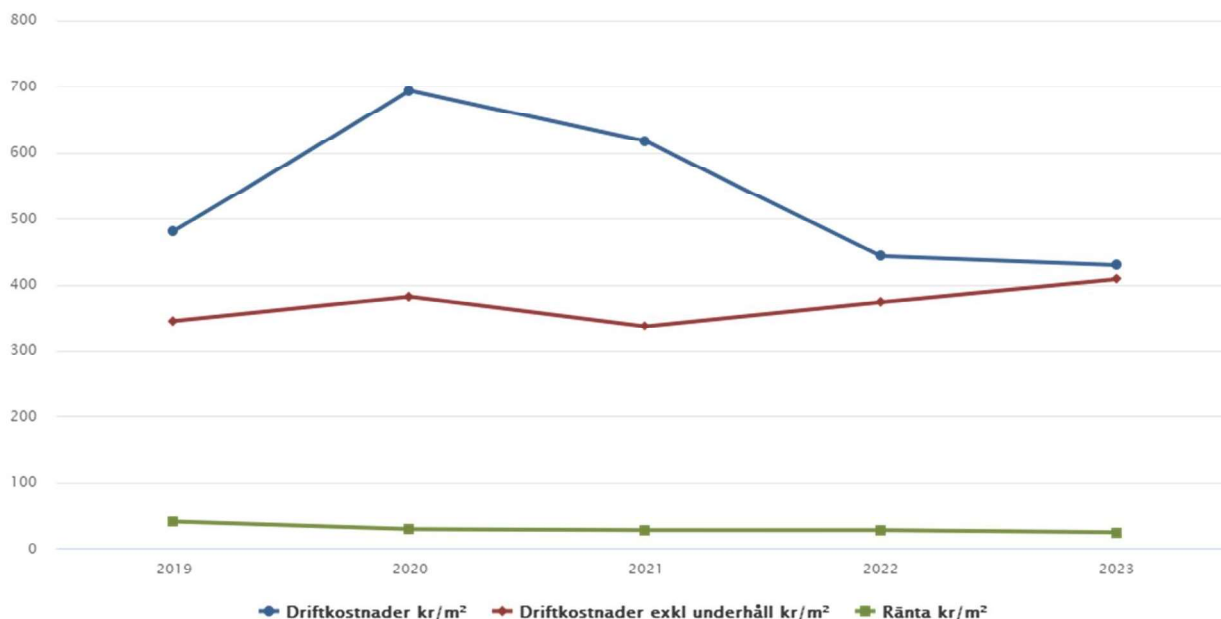
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 101 788	2 085 816	2 067 228	1 983 105	1 933 420
Resultat efter finansiella poster	629 645	521 386	92 471	-164 778	281 917
Balansomslutning	16 729 173	16 139 427	16 584 263	16 938 468	17 395 415
Årets kassaflöde	889 339	-146 895	-50 422	-58 103	-81 202
Soliditet %	77	76	71	69	68
Likviditet %	91	274	69	154	317
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	77	77	78	77	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	819	803	803	765	765
Driftkostnader kr/kvm	429	443	617	693	481
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	408	373	337	382	345
Energikostnad kr/kvm	150	139	133	111	117
Underhållsfond kr/kvm	1 904	1 804	1 641	1 689	1 736
Reservering till underhållsfond kr/kvm	122	233	233	264	212
Sparande kr/kvm	434	435	462	383	401
Ränta kr/kvm	24	28	28	29	41
Skuldsättning kr/kvm	1 375	1 485	1 860	2 098	2 210
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 606	1 734	2 172	2 450	2 580
Räntekänslighet %	2,0	2,2	2,7	3,2	3,4





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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Föreningens hållbarhetsarbete

I slutet av 2019 inledde föreningen ett samarbete med Borlänge Energi med målsättningen att förbättra sorteringen i vårt soprum. Ett arbete som på ganska kort tid gav stora förändringar i positiv riktning. Detta blev också starten till ett systematiskt hållbarhetsarbete. I början av 2022 utarbetades en heltäckande hållbarhetsplan som är uppdelad i olika hållbarhetsområden. Hållbarhet är numera en stående punkt vid varje styrelsemöte och för varje hållbarhetsområde finns en ansvarig inom styrelsen.

1. Energi
2. Avfall och källsortering
3. Utemiljö, innergård
4. Utemiljö, klimatförändringar
5. Social hållbarhet
6. Ekonomisk hållbarhet
7. Hållbart resande
8. Upphandlingar

Ett arbete som resulterade i att föreningen utsågs till "Årets hållbarhetsförening 2022" inom Riksbyggen, Sverige.

En sammanfattning av de viktigaste åtgärderna i hållbarhetsarbetet.

Avfall och källsortering

I vårt soprum, numera döpt till "Återbruket" efter omröstning bland boende, finns det kärl för totalt 14 olika typer av avfall. Innebär att allt i ett hushåll normalt fallande avfall kan lämnas i vårt återbruksrum. För avfall och källsortering är den s.k. avfallstrappan en central del och där föreningen nu i huvudsak befinner sig på nivå 3 som innebär materialåtervinna. Då restavfallet minskat med 60 %, så har fokus under 2023 flyttats till nivå 2 - Återanvändning. Hela och rena kläder till Erikshjälpen, en s.k. återbrukshylla satt upp i soprummet m.m.

Energi

Fokus har under ett antal år varit inriktat på minskad elförbrukning. Under perioden 2014 - 2023 har den gemensamma elförbrukningen halverats. Under 2023 har fokus flyttats till fjärrvärme eftersom kostnaderna under 2023 och 2024 ökar med mer än 50 % per kWh. Bl.a. har ett temperaturstyrningssystem installerats.

Trivsel och gemenskap (social hållbarhet)

Exempel på aktiviteter är regelbunden skriftlig information, minst två informationsmöten/år, gemensam fika utomhus en gång/vecka sommartid, julfest samt grillkvällar. Vid försäljning av lägenhet träffar ordföranden och vice ordföranden alla nya medlemmar vid ett personligt möte. Detta för att ge och få information innan allt är godkänt.

Fr.o.m. 2022 avsätts 1 % av månadsavgiften till budget för social gemenskap.

Utemiljö, innergården

Med start 2020 har ett kontinuerligt arbete pågått med att renovera och utveckla innergården för att både förbättra såväl den sociala gemenskapen och livsbetingelser för djur och natur. Alla planteringar har succesivt bytts ut och det arbetet slutförs under 2024. Investerat i trädgådsmöbler och markis för att ha ett gemensamt trivselutrymme på innergården.

Hållbart resande

Vår geografiska placering med kort avstånd till kollektivt resande (tåg och buss) gör det enkelt att välja ett miljövänligt resande. Laddstolpar för elbilar har installerats liksom uttag för laddning av elcyklar i cykelrummet. Alla som har elbil och en av föreningens p-platser ska garanteras tillgång till en laddstolpe.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 199 999	0	0	4 258 118	2 346 522	521 386
Disposition enl. årsstämmobeslut					521 386	-521 386
Reservering underhållsfond				287 000	-287 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-50 919	50 919	
Årets resultat						629 645
Vid årets slut	5 199 999	0	0	4 494 199	2 631 827	629 645

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 867 908
Årets resultat	629 645
Årets fondreservering enligt stadgarna	-287 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 919
Summa	3 261 471

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 261 471**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	629 645
Avsättning till underhållsfond	- 287 000
Ianspråktagande av underhållsfond	50 919
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>393 564</i>

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 101 788	2 085 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 032	22 640
Summa rörelseintäkter		2 155 820	2 108 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-972 215	-1 031 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 011	-136 924
Personalkostnader	Not 6	-31 486	-28 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-343 600	-339 777
Summa rörelsekostnader		-1 516 312	-1 536 688
Rörelseresultat		639 508	571 768
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	780	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	46 713	10 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-57 356	-64 983
Summa finansiella poster		-9 863	-50 382
Resultat efter finansiella poster		629 645	521 386
Årets resultat		629 645	521 386

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 199 358	14 542 958
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 199 358	14 542 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		14 238 358	14 581 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	731
Övriga fordringar	Not 14	4 256	5 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	163 082	117 077
Summa kortfristiga fordringar		167 338	123 330
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 323 477	1 434 138
Summa kassa och bank		2 323 477	1 434 138
Summa omsättningstillgångar		2 490 815	1 557 468
Summa tillgångar		16 729 173	16 139 427



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 199 999	5 199 999
Fond för yttre underhåll	4 494 200	4 258 118
Summa bundet eget kapital	9 694 199	9 458 117
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 631 826	2 346 522
Årets resultat	629 645	521 386
Summa fritt eget kapital	3 261 471	2 867 908
Summa eget kapital	12 955 669	12 326 025
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 025 000
Summa långfristiga skulder	1 025 000	3 245 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 220 000
Leverantörsskulder	182 692	74 368
Skatteskulder	5 772	3 952
Övriga skulder	Not 18	106 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	233 710
Summa kortfristiga skulder	2 2748 503	568 402
Summa eget kapital och skulder	16 729 173	16 139 427



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	629 645	521 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	343 600	339 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	973 245	861 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-44 008	12 979
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	220 102	-82 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 149 339	791 920
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-54 815
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 815
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-260 000	-884 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-884 000
Årets kassaflöde	889 339	-146 895
Likvidamedel vid årets början	1 434 138	1 581 033
Likvidamedel vid årets slut	2 323 477	1 434 138
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022 har inte räknats om.

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	20 - 120
Inventarier	Linjär	Avskrivna

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 655 400	1 622 880
Hyror, lokaler	428 988	415 536
Hyror, p-platser	50 400	50 400
Rabatter	-33 000	-3 000
Summa nettoomsättning	2 101 788	2 085 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	4 201	6 039
Erhållna statliga bidrag	22 033	0
Övriga rörelseintäkter	27 798	16 601
Summa övriga rörelseintäkter	54 032	22 640

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-50 919	-164 856
Reparationer	-72 628	-57 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 664	-60 844
Försäkringspremier	-47 678	-44 859
Kabel- och digital-TV	-57 658	-58 087
Återbäring från Riksbyggen	2 800	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 900	-12 811
Serviceavtal	-9 827	-688
Sotning	-7 507	-4 039
Obligatoriska besiktningar	-12 951	-17 970
Snö- och halkbekämpning	-37 401	-33 831
Statuskontroll	0	-22 100
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 063
Förbrukningsinventarier	-17 676	-11 954
Vatten	-74 916	-73 739
Fastighetsel	-96 878	-90 134
Uppvärmning	-182 957	-163 628
Sophantering och återvinning	-62 189	-54 486
Förvaltningsarvode drift	-178 266	-157 362
Summa driftskostnader	-972 215	-1 031 198

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Social hållbarhet	-41 209	-14 161
Förvaltningsarvode administration	-70 269	-69 232
Arvode, yrkesrevisorer	-15 379	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 000	-4 500
Juridiska kostnader	-292	-7 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 200	-6 038
Telefon och porto	-16 270	-19 238
Medlems- och föreningsavgifter	-1 872	-1 872
Konsultarvoden	0	-4 500
Bankkostnader	-2 520	-2 084
Summa övriga externa kostnader	-169 011	-136 924

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-26 443	-24 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Övriga kostnadsersättningar	-220	0
Sociala kostnader	-4 323	-4 139
Summa personalkostnader	-31 486	-28 789

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-343 600	-334 296
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-5 482
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-343 600	-339 777

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar I Riksbyggen Intresseförening	780	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	780	3 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	146	2 014
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 419	8 828
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	5
Övriga ränteintäkter	108	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 713	10 857

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-57 356	-64 950
Övriga räntekostnader	0	-33
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-57 356	-64 983



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 189 904	26 270 089
Mark	1 117 060	1 117 060
Tillkommande utgifter	0	865 000
	28 306 964	28 252 149
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	54 815
	0	54 815
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 306 964	28 306 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 424 229	-12 559 229
Tillkommande utgifter	0	-865 000
	-13 424 229	-13 424 229
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-343 600	-334 296
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-5 482
	-343 600	-339 778
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 767 829	-13 764 007
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 199 358	14 542 958
Varav		
Byggnader	13 082 298	13 376 564
Mark	1 117 060	1 117 060
Tillkommande utgifter		49 334
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 312 000	24 312 000
Lokaler	2 135 000	2 135 000
Totalt taxeringsvärde	26 447 000	26 447 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 489 000</i>	<i>21 489 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 958 000</i>	<i>4 958 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	116 834	116 834
	116 834	116 834
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 834	116 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-116 834	-116 834
	-116 834	-116 834
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-116 834	-116 834
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-116 834	-116 834
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar I Riksbyggen Intresseförening 78 st á 500 kr	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 256	4 148
Momsfordringar	0	1 374
Summa övriga fordringar	4 256	5 522

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	30 191	0
Förutbetalda försäkringspremier	57 247	47 678
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 966	55 567
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 678	13 833
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 082	117 077

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 047 246	1 234 593
Transaktionskonto	276 231	199 545
Summa kassa och bank	2 323 477	1 434 138

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	3 245 000	3 505 000
Nästa års amortering	-260 000	-260 000
Nästa års lån med omsättning	-1 960 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 025 000	3 245 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-30	2 280 000,00	0,00	160 000,00	2 120 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2027-03-30	1 225 000,00	0,00	100 000,00	1 125 000,00
Summa			3 505 000,00	0,00	260 000,00	3 245 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån nr 1 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 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	78 915	0
Skuld för moms	15 011	-5 976
Skuld sociala avgifter och skatter	12 403	11 532
Summa övriga skulder	106 329	5 556

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	2 552	11 310
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 766	0
Upplupna elkostnader	8 597	10 079
Upplupna vattenavgifter	6 524	5 855
Upplupna värmekostnader	26 039	23 844
Upplupna kostnader för renhållning	5 234	4 899
Upplupna revisionsarvoden	15 000	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 971	146
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 027	160 892
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 710	224 526

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	23 760 000	23 760 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inget väsentligt skett, som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Bernt Sjödin

Bernt Sjödin

Mattias Ullén

Mattias Ullén

Kristina Andersson

Kristina Andersson

Anna-Lena Olsson

Anna-Lena Olsson

Lars Fallgren

Lars Fallgren

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Borlängehus nr 13, org. nr 716456-8094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Borlängehus nr 13 för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 6-8. 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 6-8. 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 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 upp-lyser, 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 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. 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 RB Brf Borlängehus nr 13 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

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.

Falun den

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 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 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Anteckningar

[illegible]

RBF Borlängehus 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 13 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

