

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Borlängehus 3
Org nr: 782600-2227

2023-07-01 – 2024-06-30



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 1 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

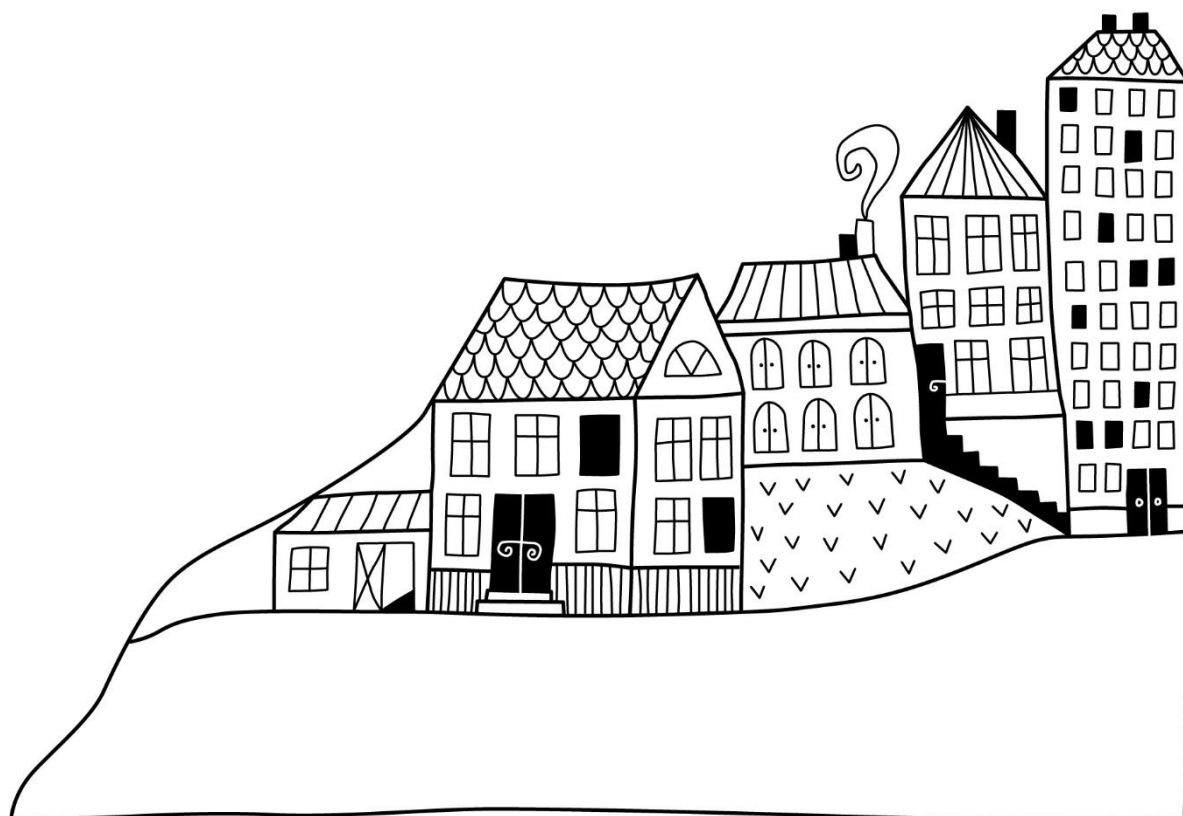
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Borlängehus 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 138 % till 160 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 423 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

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

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

ägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	9	79

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

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,74 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 252 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt 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 uträngas 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 april 2024 och visar en genomsnittlig underhållskostnad på 1 835 tkr/år. Av detta är 734 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 101 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 734 tkr. Avsättning har gjorts med 734 tkr.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Akurhed	Ordförande	2024
Cecilia Hjort	Sekreterare	2025
Mats Persson	Vice ordförande	2025
Henry Murtokangas	Ledamot	2024
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emilie Lind	Suppleant	2024
Gunilla Gallon	Suppleant	2025
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3 från 2023-07-01. Förslag ligger för beslut hos Bokföringsnämnden att samtliga bostadsrättsföreningar ska byta till K3 från 2026-2027. För föreningens del har stora investeringar gjorts under de senaste åren och då är det en fördel att tidigarelägga övergången.



Medlemsinformation

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,75 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

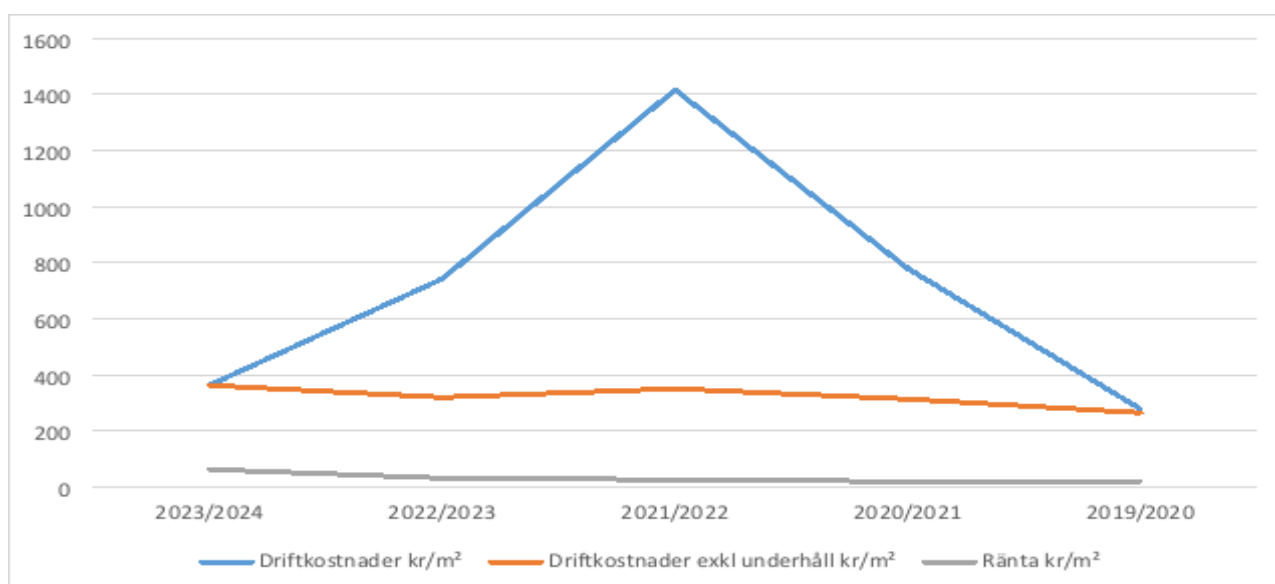


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 921	4 621	4 394	4 236	4 050
Rörelsens intäkter	5 274	4 992	4 872	4 737	4 109
Resultat efter finansiella poster*	1 010	-1 827	-6 407	-2 128	754
Resultat exkl avskrivningar	1 423	-1 196	-5 773	-1 538	1 471
Balansomslutning	12 845	12 666	12 982	16 238	17 297
Årets kassaflöde	571	421	-2 941	-558	1 028
Soliditet %*	-6	-14	1	40	50
Likviditet i % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	160	138	117	167	375
Likviditet i % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	27	21	21	167	395
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	90	87	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	750	709	683	641	596
Driftkostnader kr/kvm	360	743	1 413	777	273
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	360	315	349	309	263
Energikostnad kr/kvm*	169	141	132	113	109
Sparande kr/kvm*	211	250	208	239	228
Ränta kr/kvm	62	32	23	18	19
Skuldsättning kr/kvm*	1 860	2 010	1 783	1 103	1 153
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 956	2 115	1 875	1 160	1 213
Räntekänslighet %*	2,6	3,0	2,7	1,8	2,0
Lån kr/kvm	1 860	1 986	1 761	1 089	1 139

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	416 984	2 737 458	0	-3 060 476	-1 826 907
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 826 907	1 826 907
Reservering underhållsfond			734 000	-734 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					1 009 556
Vid årets slut	416 984	2 737 458	734 000	-5 621 383	1 009 556

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 887 383
Årets resultat	1 009 556
Årets fondreservering enligt stadgarna	-734 000
Summa	-4 611 827

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 611 827**

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	1 009 556
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Årets fondavsättning	-734 000
	<u>275 556</u>



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 920 665	4 650 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	353 612	341 737
Summa rörelseintäkter		5 274 277	4 991 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 427 965	-5 010 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-879 813	-835 246
Personalkostnader	Not 6	-144 918	-133 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-413 802	-630 938
Summa rörelsekostnader		-3 866 498	-6 610 441
Rörelseresultat		1 407 779	-1 618 582
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 170
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 177	6 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-415 400	-217 957
Summa finansiella poster		-398 223	-208 326
Resultat efter finansiella poster		1 009 556	-1 826 907
Årets resultat		1 009 556	-1 826 907



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 960 054	10 290 636
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	249 679	332 900
Summa materiella anläggningstillgångar		10 209 733	10 623 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	158 500	158 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 500	158 500
Summa anläggningstillgångar		10 368 233	10 782 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 457	0
Övriga fordringar	Not 15	14 321	26 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	334 817	304 480
Summa kortfristiga fordringar		352 595	330 494
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 124 083	1 552 973
Summa kassa och bank		2 124 083	1 552 973
Summa omsättningstillgångar		2 476 678	1 883 467
Summa tillgångar		12 844 911	12 665 502



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 154 442	3 154 442	
Fond för yttre underhåll	734 000	0	
Summa bundet eget kapital	3 888 442	3 154 442	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 621 383	-3 060 476	
Årets resultat	1 009 556	-1 826 907	
Summa fritt eget kapital	-4 611 827	-4 887 383	
Summa eget kapital	-723 385	-1 732 941	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 550 000	5 251 000
Summa långfristiga skulder		4 550 000	5 251 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 984 562	8 299 438
Leverantörsskulder		286 647	125 371
Skatteskulder	Not 19	18 893	14 475
Övriga skulder	Not 20	24 495	86 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	703 699	621 880
Summa kortfristiga skulder		9 018 296	9 147 443
Summa eget kapital och skulder		12 844 911	12 665 502



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 407 779	-1 618 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	413 802	630 938
	1 821 581	-987 644
Erhållen ränta	5 512	10 195
Erlagd ränta	-410 730	-179 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 416 363	-1 157 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 436	106 473
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	181 059	-62 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 586 986	-1 113 093
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 015 876	-465 876
Upptagna lån		2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 015 876	1 534 124
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	571 110	421 031
Likvida medel vid årets början	1 552 973	1 131 942
Likvida medel vid årets slut	2 124 083	1 552 973
Kassa och Bank BR	2 124 083	1 552 973



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022-2023 har inte räknats om. Komponentindelningen har ändrats under året.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 584 168	4 324 656
Hyror, lokaler	85 752	90 239
Hyror, garage	43 200	37 800
Hyror, p-platser	228 170	183 623
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 102	-2 517
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 523	-14 313
Rabatter	0	200
Elavgifter	0	872
Summa nettoomsättning	4 920 665	4 650 123

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Digitala tjänster	219 096	219 096
Övriga avgifter	990	0
Övriga ersättningar (pant, överlåtelse, andrahand)	46 392	18 821
Erhållna bidrag	0	46 428
Övriga rörelseintäkter (Telia, billaddning Kalema)	87 134	57 392
Summa övriga rörelseintäkter	353 612	341 737

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	0	-2 884 096
Reparationer (vattenskador 90 tkr)	-251 787	-150 512
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 720	-164 623
Försäkringspremier	-122 839	-106 257
Digitala tjänster	-309 714	-309 814
Återbäring från Riksbyggen	1 200	9 600
Systematiskt brandskyddsarbete (årsöversyn och brandvarnare)	-9 902	-18 393
Serviceavtal (passersystem)	-17 251	-16 056
Obligatoriska besiktningar	0	-37 339
Snö- och halkbekämpning	-142 006	-105 330
Drift och förbrukning, övrigt	0	-27 079
Förbrukningsmaterial (tvättmedel 12,5 tkr)	-13 518	-51 105
Vatten	-266 946	-237 948
Fastighetsel	-169 334	-165 000
Uppvärmning	-705 498	-544 896
Sophantering och återvinning	-159 963	-137 521
Förvaltningsarvode drift (extra yttre skötsel)	-90 687	-64 086
Summa driftskostnader	-2 427 965	-5 010 455



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-800 733	-772 166
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-8 715
Övriga förvaltningskostnader (extra ek adm mm)	-27 932	-16 677
Juridiska kostnader	-757	-716
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 894	-20 622
Telefon och porto (port tfn)	-8 870	-6 499
Medlems- och föreningsavgifter	-7 344	-7 344
Bankkostnader	-4 283	-2 507
Summa övriga externa kostnader	-879 813	-835 246

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-98 700	-87 000
Sammanträdesarvoden	-15 600	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 210	0
Övriga kostnadsersättningar	-75	0
Sociala kostnader	-28 333	-22 802
Summa personalkostnader	-144 918	-133 802

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-286 526	-40 595
Avskrivning Markanläggningar	-44 055	-44 055
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-374 229
Avskrivning Maskiner och inventarier	-65 195	-148 150
Avskrivning Installationer	-18 026	-23 909
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-413 802	-630 938

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 170
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 170

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	165	2 243
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	16 263	3 375
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	410	655
Övriga ränteintäkter	339	188
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 177	6 461

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-415 400	-217 957
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-415 400	-217 957



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	24 891 118	3 883 544
Mark	503 386	503 386
Tillkommande utgifter	0	21 007 575
Markanläggning	303 334	303 334
	25 697 838	25 697 839
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 697 838	25 697 839
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 236 034	-3 477 409
Tillkommande utgifter	0	-11 343 801
Markanläggningar	-171 168	-127 113
	-15 407 202	-14 948 323
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-286 526	-40 595
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-374 229
Årets avskrivning markanläggningar	-44 055	-44 055
	-330 581	-458 879
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 737 783	-15 407 202
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 960 054	10 290 636
Varav		
Byggnader	9 368 558	365 540
Mark	503 386	503 386
Tillkommande utgifter	0	9 289 544
Markanläggningar	88 110	132 166
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 200 000	62 200 000
Lokaler	346 000	346 000
	62 546 000	62 546 000
<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

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 477 822	1 477 822
Installationer	224 382	224 382
	1 702 204	1 702 204
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 702 204	1 702 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 236 553	-1 088 403
Installationer	-132 751	-108 842
	-1 369 304	-1 197 245
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-65 195	-148 150
Installationer	-18 026	-23 909
	-83 221	-172 059
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 301 748	-1 236 553
Installationer	-150 777	-132 751
	-1 452 525	-1 369 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	249 679	332 900
Varav		
Inventarier och verktyg (tvättutrustning)	176 074	241 269
Installationer (laddstolpar)	73 605	91 631

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	158 500	158 500
Summa andra långfristiga fordringar	158 500	158 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 457	-261
Kundfordringar	0	261
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 457	0



Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	14 158	13 819
Momsfordringar	163	12 195
Summa övriga fordringar	14 321	26 014

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 259	594
Förutbetalda försäkringspremier	66 655	56 184
Förutbetalt förvaltningsarvode	204 284	196 083
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 619	51 619
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 817	304 480

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	711 512	6 913
Transaktionskonto	1 412 572	1 546 060
Summa kassa och bank	2 124 083	1 552 973

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 534 562	13 550 438
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-125 000	-317 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 859 562	-7 982 438
Långfristig skuld vid årets slut	4 550 000	5 251 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-10-17	2 000 000,00	0,00	50 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-11-01	2 118 738,00	0,00	551 676,00	1 567 062,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-11-02	3 863 700,00	0,00	97 200,00	3 766 500,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2025-04-30	768 000,00	0,00	192 000,00	576 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2026-09-01	1 912 500,00	0,00	50 000,00	1 862 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-09-30	2 887 500,00	0,00	75 000,00	2 812 500,00
Summa			13 550 438,00	0,00	1 015 876,00	12 534 562,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 7859 562 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har inte avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år förutom att amortera det minsta lånet om ekonomin.



Not 19 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	18 893	14 475
Summa skatteskulder	18 893	14 475

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	24 495	24 495
Övriga skulder	0	261
Skuld för moms	0	-1 811
Skuld sociala avgifter och skatter	0	63 334
Summa övriga skulder	24 495	86 279

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 108	0
Upplupna räntekostnader	67 213	62 543
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	49 535
Upplupna elkostnader	9 521	9 387
Upplupna vattenavgifter	23 053	19 952
Upplupna värmekostnader	29 678	19 604
Upplupna kostnader för renhållning	13 432	13 879
Upplupna revisionsarvoden	14 414	8 500
Upplupna styrelsearvoden	114 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 183	11 470
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	381 798	427 009
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	703 699	621 880

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	16 692 000	16 692 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter har lämnats digitalt, se nedan

Martin Akurhed

Cecilia Hjort

Mats Persson

Henry Murtokangas

Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Borlängehus nr 3, org. nr 782600-2227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Borlängehus nr 3 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Borlängehus nr 3 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 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 enligt digital signering

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

Riksbyggen BRF Borlängehus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Borlängehus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557528472063

Dokument

Årsredovisning 2024-06-30 203203 för sign
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2024-10-02 11:48:27 CEST (+0200) av Ewa
Wahnström (EW)
Färdigställt 2024-10-04 14:18:05 CEST (+0200)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ewa
Astrid Helena Wahnström"
Signerade 2024-10-02 11:51:36 CEST (+0200)

Martin Akurhed (MA)
m_akurhed@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR-
ANDERS MARTIN AKURHED"
Signerade 2024-10-02 14:53:03 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA HJORT"
Signerade 2024-10-02 12:10:13 CEST (+0200)

Henry Murtokangas (HM)
henrymurto@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRY MUR TOKANGAS"
Signerade 2024-10-03 13:42:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557528472063

Mats Persson (MP)

Personnummer 195305017138

perssonsmats@hotmail.com

+46707981693



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Olov Harry Persson"

Signerade 2024-10-02 11:49:57 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)

Personnummer 198503257183

camilla.edelbrink@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2024-10-04 14:18:05 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>

