

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Borlängehus nr 4
Org nr: 782600-2235

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 4 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 900 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 RB BRF Borlängehus nr 4
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-06-15. Ekonomisk plan registrerades 1964-07-08 och nuvarande stadgar 2018-07-17. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 516 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 417 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. . 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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Katten 1, Illern 1 och Bävern 1 Borlänge Kommun med adress Logatan, Illergatan, Bävergatan och Råbocksgatan. Byggnaderna är uppförda 1961. Alla lägenheter disponerar en garageplats. 1 st garageplats och 3 st motorcykelplatser uthyres. Tomträttsavtal har tecknats med alla bostadsrättshavare, vilket innebär att tomtmarken ingår i bostadsrätten.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
4 rum och kök	61	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	62	



Total tomtarea	25 499 m ²
Total bostadsarea	5 108 m ²

Årets taxeringsvärde	32 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 983 000 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
Riksbyggen	Fastighetsservice och drift
Riksbyggen	IMD- individuell mätning samt värmeoptimering 24/7
Tele 2	Kabel-TV

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 240 tkr och planerat underhåll för 3 089 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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



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

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

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent 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 december 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 974 tkr/år. Av detta är 664 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 310 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 224 tkr. Avsättning har gjorts med 417 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster, portar och entréer	2004	
Garage och fasader	2008-2009	
Yttertak	2007-2009	
Takrenovering garage och förråd	2010-2012	
Markarbeten, asfaltering	2012	
Byte kulvert för värme	2013-2014	Ansvar för kulverten har övertagits av Borlänge energi

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte stamventiler, injustering värme	1 433 640
Radonåtgärder	987 431
Byte stam två hus	226 263
Täcklist dränering och putsarbeten	205 110
Ny tvättutrustning, framdragning vatten	172 032
Underhåll enligt avtal	30 242
Byte armaturer och lås samt lekredskap	34 510

Planerat underhåll/komponent

Beskrivning	År
Moloker för sopsortering	2024-2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Zetterberg	Ordförande	2024
Johan Hansen	Sekreterare	2025
Jan Hasselkvist	Vice ordförande	2025
Anette Sandegård	Ledamot	2025
Marie Cedergren	Ledamot	2024
Gun Rosenborg	Ledamot	2024
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Jansson	Suppleant	2024
Peter Östberg	Suppleant	2025
Dan Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Bergström, avflyttad	2024

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 4.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 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*	4 881	4 815	4 809	4 753	4 708
Resultat efter finansiella poster*	-1 933	1 317	-20	485	503
Soliditet %*	30	37	30	28	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	96	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	953	940	939	928	920
Energikostnad kr/kvm*	222	166	146	140	151
Sparande kr/kvm*	306	419	398	403	392
Skuldsättning kr/kvm*	1 939	2 056	2 343	2 557	2 770
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 077	2 203	2 510	2 739	2 967
Räntekänslighet %*	2,2	2,3	2,7	3,0	3,2

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen gjort flera stora underhållsåtgärder som ianspråktagits ur underhållsfonden. Om man bortser detta så har den balanserade vinsten ökat med mer än 700 tkr. Föreningen kommer att fortsätta att ha ett positivt resultat inför kommande kompenbyten.

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	798 768	0	5 803 541	-831 884	1 317 213
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 317 213	-1 317 213
Reservering underhållsfond			417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 054 143	3 054 143	
Årets resultat					-1 933 010
Vid årets slut	798 768	0	3 166 398	3 122 472	-1 933 010

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	485 330
Årets resultat	-1 933 010
Årets fondreservering enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 054 143

Summa **1 189 462**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 189 462**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-1 933 010
Ianspråktagande av underhållsfond	3 054 143
Avsättning till underhållsfond	-417 000
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<u>704 133</u>

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 881 026	4 814 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 002	97 789
Summa rörelseintäkter		4 966 028	4 912 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 392 167	-1 843 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-688 540	-565 859
Personalkostnader	Not 6	-70 164	-74 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-515 604	-865 245
Summa rörelsekostnader		-6 666 474	-3 348 487
Rörelseresultat		-1 700 446	1 564 214
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	102 242	68 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 805	-316 943
Summa finansiella poster		-232 563	-247 001
Resultat efter finansiella poster		-1 933 010	1 317 213
Årets resultat		-1 933 010	1 317 213



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 641 377	13 420 678
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	20 209	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 661 586	13 420 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	95 000	95 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		95 000	95 000
Summa anläggningstillgångar		13 756 586	13 515 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		368	41
Övriga fordringar	Not 13	9 732	9 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	302 674	241 593
Summa kortfristiga fordringar		312 774	251 134
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 959 260	5 262 424
Summa kassa och bank		2 959 260	5 262 424
Summa omsättningstillgångar		3 272 034	5 513 558
Summa tillgångar		17 028 620	19 029 236



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	798 768	798 768
Fond för yttre underhåll	3 166 398	5 803 541
Summa bundet eget kapital	3 965 166	6 602 309
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 122 472	-831 884
Årets resultat	-1 933 010	1 317 213
Summa fritt eget kapital	1 189 462	485 330
Summa eget kapital	5 154 628	7 087 638
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 822 359
Summa långfristiga skulder	5 822 359	6 804 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 788 724
Leverantörsskulder		493 576
Skatteskulder		9 860
Övriga skulder	Not 17	46 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	712 761
Summa kortfristiga skulder	6 051 632	5 137 398
Summa eget kapital och skulder	17 028 620	19 029 236



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 700 446	1 564 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	515 604	865 245
	-1 184 843	2 429 459
Erhållen ränta	106 990	34 080
Erlagd ränta	-330 907	-315 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-66 389	17 394
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	568 859	-197 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-906 290	1 968 216
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-731 250	0
Investeringar i inventarier	-25 261	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-756 511	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-640 364	-1 568 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-640 364	-1 568 982
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 303 165	399 234
Likvida medel vid årets början	5 262 424	4 863 190
Likvida medel vid årets slut	2 959 260	5 262 424
Kassa och Bank BR	2 959 260	5 262 424



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 varför jämförelsebarheten kan vara begränsad.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	12 - 120
Inventarier	Linjär	5

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	4 795 380	4 656 024
Hyror, garage	11 256	10 956
Vattenavgifter	74 390	147 932
Summa nettoomsättning	4 881 026	4 814 912

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	85 002	82 558
Erhållna statliga bidrag	0	15 231
Summa övriga rörelseintäkter	85 002	97 789

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-3 089 229	-112 133
Reparationer	-240 469	-154 391
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 430	-104 430
Försäkringspremier	-155 074	-133 763
Kabel- och digital-TV	-124 781	-116 404
Pcb/Radonsanering	-48 175	0
Återbäring från Riksbyggen	900	7 800
Obligatoriska besiktningar	0	-11 044
Snö- och halkbekämpning	-182 285	-144 239
Drift och förbrukning, övrigt	-16 060	0
Förbrukningsinventarier	-16 610	-1 031
Vatten	-165 169	-128 812
Fastighetsel	-89 560	-78 177
Uppvärmning	-961 457	-702 256
Sophantering och återvinning	-154 682	-143 499
Förvaltningsarvode drift	-45 087	-20 638
Summa driftskostnader	-5 392 167	-1 843 019



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-595 080	-509 906
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-8 250
Övriga förvaltningskostnader	-37 110	-16 770
Juridiska kostnader	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 031	-15 026
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 392
Konsultarvoden	0	-9 476
Bankkostnader	-3 070	-2 000
Övriga externa kostnader	-12 500	0
Summa övriga externa kostnader	-688 540	-565 859

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-54 000	-51 000
Sammanträdesarvoden	-7 020	-9 000
Sociala kostnader	-9 144	-14 364
Summa personalkostnader	-70 164	-74 364

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-469 301	-56 721
Avskrivningar tillkommande utgifter	-41 250	-808 524
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 052	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-515 604	-865 245

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbygges intresseförening	0	1 900
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 900



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 667
Ränteintäkter från likviditetsplacering	102 010	61 679
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	38
Övriga ränteintäkter	232	659
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102 242	68 042

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	28 774 687	3 776 697
Mark	280 860	280 860
Tillkommande utgifter	0	24 997 990
	29 055 547	29 055 547
Årets anskaffningar		
Byggnader	731 250	0
	731 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 786 797	29 055 547

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 634 869	-2 982 302
Tillkommande utgifter	0	-11 787 322
	-15 634 869	-14 769 624

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-469 301	-56 721
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-41 250	-808 524
	-510 551	-865 245

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 145 420	-15 634 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 641 377	13 420 679

Varav

Byggnader	13 360 517	737 674
Mark	280 860	280 860
Tillkommande utgifter	0	12 402 145

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	783 000	783 000

Totalt taxeringsvärde

	32 983 000	32 983 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 412 000</i>	<i>26 412 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 571 000</i>	<i>6 571 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	148 857	148 857
Installationer	39 874	39 874
	188 731	188 731
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	25 261	0
	25 261	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 992	188 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-148 857	-148 857
Installationer	-39 874	-39 874
	-188 731	-188 731
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 052	0
Installationer	0	0
	-5 052	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 209	0
Varav		
Inventarier och verktyg	20 209	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening, 190 st á 500 kr	95 000	95 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	95 000	95 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	9 732	9 500
Summa övriga fordringar	9 732	9 500



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	37 292	42 040
Förutbetalda försäkringspremier	84 378	70 697
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 544	128 855
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 461	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 674	241 593

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 884 692	4 078 601
Transaktionskonto	1 074 568	1 183 823
Summa kassa och bank	2 959 260	5 262 424

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	10 611 083	11 251 447
Kortfristig del av långa lån med omsättning kommande år	-4 468 360	-3 955 947
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 364	-491 300
Långfristig skuld vid årets slut	5 822 359	6 804 200

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-08-02	680 710,00	0,00	20 000,00	660 710,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-10-30	575 000,00	0,00	50 000,00	525 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-03-01	740 000,00	0,00	80 000,00	660 000,00
STADSHYPOTEK	4,33%	2025-04-30	636 400,00	0,00	20 000,00	616 400,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-06-01	2 156 250,00	0,00	150 000,00	2 006 250,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2025-12-01	431 250,00	0,00	25 000,00	406 250,00
STADSHYPOTEK	4,16%	2026-04-30	580 000,00	0,00	75 000,00	505 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2026-06-01	1 875 000,00	0,00	18 800,00	1 856 200,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2026-07-30	676 750,00	0,00	145 000,00	531 750,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-09-30	1 042 500,00	0,00	0,00	1 042 500,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2027-07-30	225 000,00	0,00	22 500,00	202 500,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2028-10-30	763 972,00	0,00	24 064,00	739 908,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2028-10-30	868 615,00	0,00	10 000,00	858 615,00
Summa			11 251 447,00	0,00	640 364,00	10 611 083,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de fem översta lånen i tabellen 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 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	49 023	49 023
Skuld för moms	−8 180	−575
Skuld sociala avgifter och skatter	5 868	6 522
Summa övriga skulder	46 711	54 970

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	36 816	32 918
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 644	8 214
Upplupna elkostnader	3 930	4 601
Upplupna vattenavgifter	16 462	14 889
Upplupna värmekostnader	40 445	25 794
Upplupna kostnader för renhållning	13 474	11 042
Upplupna revisionsarvoden	18 750	8 250
Upplupna styrelsearvoden	28 803	24 851
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 437	410 760
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	712 761	548 869

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	19 071 600	19 071 600

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Digital signatur med bank-id, se längst ned på sidan

Håkan Zetterberg

Johan Hansen

Jan Hasselkvist

Anette Sandegård

Marie Cedergren

Gun Rosenberg

Solbritt Hartig

Digital signatur med bank-id, se längst ned på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge nr 4, org. nr 782600-2235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge nr 4 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 4 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

[illegible]

RBF Borlängehus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 4 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

