

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Borlängehus 5
Org nr: 782600-2201

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 innehållas 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Borlängehus
5 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 har sitt säte i Borlänge Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-03-22 och föreningen har en ekonomiskplan. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-23.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 139% till 85%.

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 156 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 626 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna i Draken 14, Borlänge Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 21 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Häradsvägen 19-21 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher (Folksam).

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	6
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	8
Antal p-platser	14

Total tomtarea 2 690 m²

Total bostadsarea 1 649 m²

Total lokalarea 49 m²

Årets taxeringsvärde 16 962 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 962 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Pan Bodycare	49 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,40 % 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.

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 56 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: 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 utträngas 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 November 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 652 tkr/år. Av detta är 134 tkr att betrakta som planerat underhåll och 158 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 62 tkr. Avsättning har gjorts med 167 tkr.

Föreningen har under juni månad 2024 påbörjat ett RBO-projekt för totalt 10,6 miljoner kronor. Projektet innefattar

- Ny undercentral
- Byte av ventiler och VS stråk i källare
- Takbyte med solceller
- Värmeåtervinning av ventilation
- Byte av radiatorventiler och termostater
- Rengöring av ventilationskanaler
- Målning av takfot

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Israelsson	Ordförande	2024
Lovisa Bjurell	Sekreterare	2024
Jan-Olov Andersson	Vice ordförande	2025
Marita Lindgren	Ledamot	2025
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennet Morin	Suppleant	2025
Robin Nilsson	Suppleant	2025
Solbritt Hurtig	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Gävle	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Blom	2024

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 2025-2026. För föreningens del har stora investeringar gjorts under de senaste åren och då är det en fördel att tidigarelägga övergången.

Bidraget från länsstyrelsen på 3 425 125 kronor som föreningen fått utbetalt till energieffektiviseringsprojektet (RBO) ligger kvar som förutbetalda intäkter. Resterande del av bidraget (ca 1,875 miljoner) betalas ut när projektet är färdigställt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Stämman för verksamhetsåret 2022-2023 hölls 2023-11-22 och styrelsen har haft 8 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret 2023-2024.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-08-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 5% fr.o.m. 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 747 kr/m²/år.

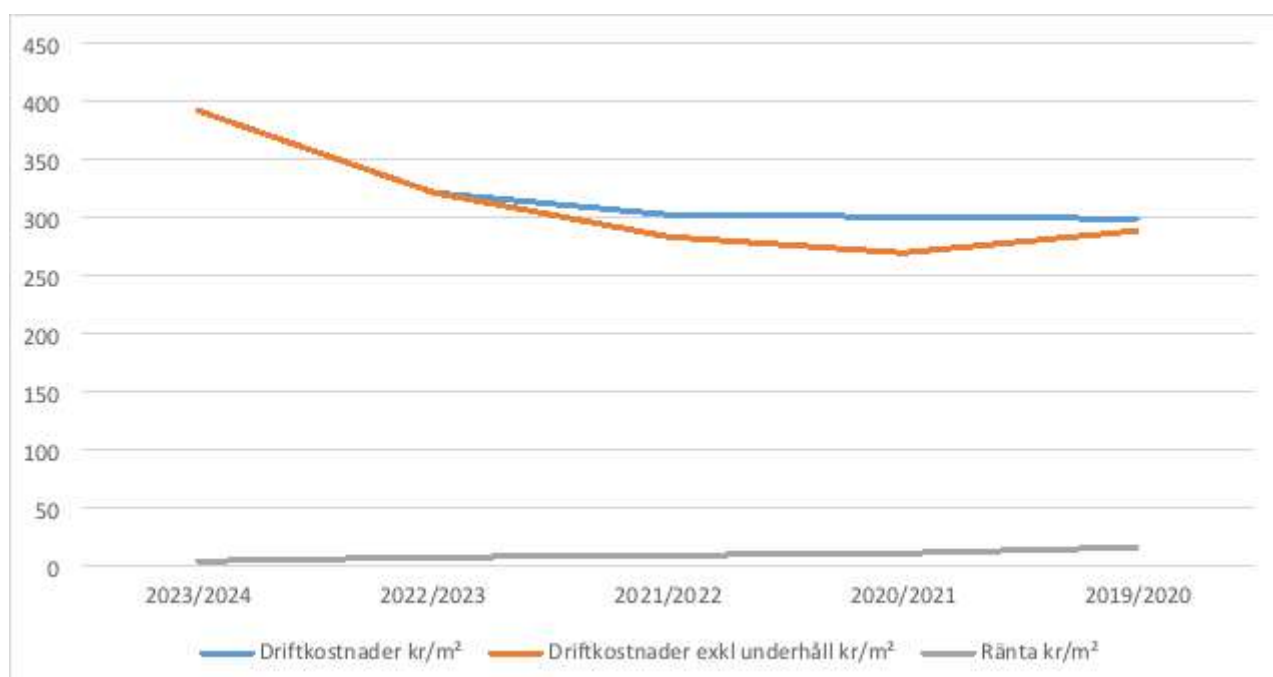
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 371	1 313	1 229	1 168	1 134
Rörelsens intäkter	1 389	1 314	1 233	1 181	1 137
Resultat efter finansiella poster*	471	406	321	244	217
Årets resultat	471	406	321	244	217
Resultat exkl avskrivningar	626	542	457	379	350
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	459	171	86	8	31
Balansomslutning	10 718	7 297	3 836	3 621	3 964
Årets kassaflöde	308	3 579	351	-204	41
Soliditet %*	35	44	74	69	57
Likviditet %	85	139	340	460	453
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	91	90	91
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,0	0,0	0,1	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	747	714	677	645	628
Driftkostnader kr/kvm	391	321	301	300	298
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	321	283	269	287
Energikostnad kr/kvm*	237	191	168	152	152
Underhållsfond kr/kvm	1 954	1 855	1 637	1 437	1 249
Reservering till underhållsfond kr/kvm	98	218	218	218	188
Sparande kr/kvm*	369	319	288	254	216
Ränta kr/kvm	3	6	8	10	16
Skuldsättning kr/kvm*	80	269	461	532	855
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	83	277	475	547	881
Räntekänslighet %*	0,1	0,4	0,7	0,8	1,4

* 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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 990	0	0	3 150 579	-461 453	406 131
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					406 131	-406 131
Reservering underhållsfond				167 000	-167 000	
Årets resultat						470 530
Vid årets slut	141 990	0	0	3 317 579	-222 322	470 530

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-55 322
Årets resultat	470 530
Årets fondreservering enligt stadgarna	-167 000
Summa	248 208

Styrelsen föreslår följande disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **248 208**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	470 530
Avsättning till underhållsfond	- 167 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Årets resultat när fondförändring beaktas	303 530

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	1 370 976	1 312 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 683	1 313
Summa rörelseintäkter		1 388 659	1 314 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-663 302	-545 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 791	-251 788
Personalkostnader	Not 6	-33 054	-34 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-155 709	-135 843
Summa rörelsekostnader		-1 089 856	-967 001
Rörelseresultat		298 803	347 054
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	630
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	176 289	68 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 562	-9 833
Summa finansiella poster		171 727	59 077
Resultat efter finansiella poster		470 530	406 131
Årets resultat		470 530	406 131



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 605 931	1 724 801
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 488	80 328
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 204 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 853 419	1 805 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		4 884 920	1 836 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	−4 165	−4 177
Övriga fordringar	Not 16	11 940	702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	162 465	108 790
Summa kortfristiga fordringar		170 240	105 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 663 172	5 355 330
Summa kassa och bank		5 663 172	5 355 330
Summa omsättningstillgångar		5 833 412	5 460 645
Summa tillgångar		10 718 332	7 297 273



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	141 990	141 990
Fond för yttre underhåll	3 317 579	3 150 579
Summa bundet eget kapital	3 459 569	3 292 569
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-222 322	-461 453
Årets resultat	470 530	406 131
Summa fritt eget kapital	248 208	-55 322
Summa eget kapital	3 707 778	3 237 248
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	116 630
Summa långfristiga skulder	116 630	138 080
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 440
Leverantörsskulder	Not 20	3 283 692
Skatteskulder	Not 21	2 406
Övriga skulder	Not 22	15 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 572 413
Summa kortfristiga skulder	6 893 924	3 921 945
Summa eget kapital och skulder	10 718 332	7 297 273



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	298 803	347 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	155 709	135 843
	454 512	482 897
Erhållen ränta	130 474	24 138
Erlagd ränta	-4 975	-8 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 011	498 387
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 110	26 485
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 272 387	3 379 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 833 287	3 903 951
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-19 775	0
Investeringar i inventarier	19 775	0
Investeringar i pågående byggnation	-3 204 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 204 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-325 064
Upptagna lån	-321 446	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-321 446	-325 064
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	307 842	3 578 887
Likvida medel vid årets början	5 355 330	1 776 443
Likvida medel vid årets slut	5 663 172	5 355 330
Kassa och Bank BR	5 663 172	5 355 330

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	25-120
Inventarier och verktyg	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	1 231 773	1 177 752
Hyror, bostäder	2 892	2 310
Hyror, lokaler	74 056	73 100
Hyror, garage	36 755	35 160
Hyror, p-platser	25 500	24 576
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-156
Summa nettoomsättning	1 370 976	1 312 742

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	6 660	1 313
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	10 963	0
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	17 683	1 313

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Reparationer	-55 637	-24 445
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 090	-37 229
Försäkringspremier	-16 590	-14 391
Kabel- och digital-TV	-57 708	-57 708
Återbäring från Riksbyggen	300	2 200
Snö- och halkbekämpning	-59 236	-57 760
Förbrukningsinventarier	-1 233	-1 489
Vatten	-57 538	-46 959
Fastighetsel	-44 875	-49 891
Uppvärmning	-299 891	-228 254
Sophantering och återvinning	-31 605	-29 295
Förvaltningsarvode drift	-1 200	0
Summa driftskostnader	-663 303	-545 221



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-204 881	-206 234
Arvode, yrkesrevisorer	-15 350	-7 663
Övriga förvaltningskostnader	-9 810	-5 322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 346	-2 625
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-24 921
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 024
Bankkostnader	-2 404	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-237 791	-251 788

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-11 000	-12 000
Sammanträdesarvoden	-8 200	-7 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-6 500
Sociala kostnader	-7 354	-7 949
Summa personalkostnader	-33 054	-34 149

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-138 644	-28 871
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-80 019
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 065	-17 065
Avskrivning Installationer	0	-9 888
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-155 709	-135 843

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	630
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	630

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 946	17 349
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	173 068	50 895
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	275	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	176 289	68 280

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-4 562	-9 833
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 562	-9 833

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 606 065	1 306 432
Mark	113 600	113 600
Tillkommande utgifter	0	3 200 758
	4 719 665	4 620 790
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 719 665	4 620 790

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 975 090	-1 248 681
Tillkommande utgifter	0	-1 538 418
	-2 975 090	-2 787 099

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-138 644	-28 871
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-80 019
	-138 644	-108 890

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 113 734	-2 895 989
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	1 605 931	1 724 801
Byggnader	1 492 331	28 880
Mark	113 600	113 600
Tillkommande utgifter	0	1 582 321

Taxeringsvärden

Bostäder	16 576 000	16 576 000
Lokaler	386 000	386 000

Totalt taxeringsvärde	16 962 000	16 962 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 172 000</i>	<i>13 172 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 790 000</i>	<i>3 790 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	211 019	211 019
Installationer	194 501	293 376
	405 520	504 395
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	405 520	504 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-150 466	-133 401
Installationer	-194 501	-263 714
	-344 967	-397 115
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 065	-17 065
Installationer	0	-9 888
	-17 065	-26 953
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-167 531	-150 466
Installationer	0	-273 602
	-167 531	-424 068
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-167 531	-424 068
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 488	80 327
Varav		
Inventarier och verktyg	43 488	60 553
Installationer	0	19 774

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
RBO-projekt	3 204 000	0
Vid årets slut	3 204 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Intresseföreningen)	31 500	31 500
Summa andra långfristiga fordringar	31 500	31 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-4 165	-4 177
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-4 165	-4 177

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	11 940	702
Summa övriga fordringar	11 940	702

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	90 587	44 772
Förutbetalda försäkringspremier	8 977	7 613
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 284	46 788
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 618	9 618
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 465	108 790

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel (SBAB)	5 257 644	4 880 391
Transaktionskonto (Swedbank)	404 027	473 439
Summa kassa och bank	5 663 172	5 355 330

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	136 070	457 516
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 440	-301 996
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-17 440
Långfristig skuld vid årets slut	116 630	138 080

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-12-01	301 996,00	0,00	301 996,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2031-06-01	155 520,00	0,00	19 440,00	136 080,00
Summa			457 516,00	0,00	321 436,00	136 080,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 19 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen kommer under nästa år att ta upp ett nytt lån på 5 500 000:- i samband med RBO-projektet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	3 283 692	24 322
Summa leverantörsskulder	3 283 692	24 322

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	2 406	1 545
Summa skatteskulder	2 406	1 545

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	15 973	16 889
Summa övriga skulder	15 973	16 889

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	196	609
Upplupna elkostnader	2 523	2 534
Upplupna vattenavgifter	4 880	4 204
Upplupna värmekostnader	12 100	7 772
Upplupna kostnader för renhållning	2 716	2 606
Upplupna revisionsarvoden	15 000	7 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 425 125	3 425 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 872	109 254
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 572 412	3 559 753

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	3 534 000	3 534 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2024

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

Göran Israelsson

Göran Israelsson

Lovisa Bjurell

Lovisa Bjurell

Marita Lindgren

Marita Lindgren

Jan-Olov Andersson

Jan-Olov Andersson

Susanne Hagberg

Susanne Hagberg

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

Vår revisionsberättelse har avlämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Borlängehus nr 5, org. nr 782600-2201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Borlängehus nr 5 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Borlängehus nr 5 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Borlängehus
5 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

