

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Borgarparken
Org nr: 716444-9808



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Borgarparken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 436 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Reparatören 6 i Kungälv kommun med adress Borgarparken 2–26. På tomten har uppförts bostadshus med 95 lägenheter och 1 lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
31	47	17	95

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	104

Total tomtarea	5 781 m ²
Total bostadsarea	7 046 m ²
Total lokalarea	1 123 m ²

Årets taxeringsvärde	117 684 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 684 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 341 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterats september 2024. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ommålning av trappuppgång	76 875
Målning brandskyddsfärg garagetak	23 769
Balkongdörr	17 025

Utöver ovan underhåll utfördes även nedan arbeten under året

- Dagvattenbrunnen vid ingång nr 6 frilades och avrinningen kontrollerades. Fallet korrigerades och brunnen fungerar utan anmärkning.
- Trasig takkupa vid ingång 2 byttes, samtidigt gjordes en översyn av tak och defekta takpannor ersattes.
- Sprinklersystemet i garaget driftsattes.
- Samtliga 6 laddstolpar i garaget är uthyrda till föreningens medlemmar.

Kommande underhåll

Beskrivning

Översyn av träpanel båda tvättstugorna utvändigt
Renovering av FTX-aggregat.
Slamsugning av dagvattenbrunnar
OVK-besiktning



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajs-Marie Sandell	Ordförande	2025
Maria Berntsson	Sekreterare	2026
Ann-Sofi Stambej	Vice ordförande	2025
Zaid Ljunggren	Ledamot	2026
Birgitta Lagerholm	Ledamot	2026
Kenneth Lind	Ledamot	2025
Micael Andreasson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Svensson	Suppleant	2025
Fredrik Wentzel	Suppleant	2026
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Torgny Allvin	Förtroendevald revisor

Valberedning

Conny Stambej
Malin Jägeblad

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2024-10-16.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 januari 2024 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 026 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Ordförande har ordet

Borgarparkens styrelses målsättning är att alla medlemmar ska ges möjlighet till ökad gemenskap och utökat socialt nätverk och för att främja detta erbjuder vi olika aktiviteter.

Under året anordnades ett flertal Quiz-kvällar i vår föreningslokal med olika teman vilket brukar vara både trevligt och uppskattat.

En dag i veckan träffas man för att ”sticka, laga, lappa och sy”, det brukar bli mycket prat och skratt, alla är välkomna både med och utan handarbete.

Under vår och sommar finns vår trädgårdsgrupp för den som vill påta i trädgården i härligt sällskap.

Någon gång under sensommar/höst har vi vår årliga sammankomst där vi hjälps åt att anordna en trevlig kväll tillsammans.

Grillplatser med plats för umgänge finns på båda våra gårdar.

I vårt gemensamma garage finns en snickarverkstad för de som är intresserade av det.

I anslutning till våra miljöstationer har vi inrättat vinterförvaring för våra perenner som finns tillgängligt för alla medlemmar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning* [^]	7 469	6 769	6 846	6 613	6 642
Resultat efter finansiella poster*	1 277	700	1 033	41 509	352
Balansomslutning	111 039	113 025	116 444	115 846	74 781
Soliditet %*	59	57	55	54	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	96	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 049	955	962	929	933
Driftkostnader kr/kvm	388	426	389	417	484
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	426	350	364	316
Energikostnad kr/kvm*	231	229	194	194	173
Underhållsfond kr/kvm	2 060	1 801	1 505	1 266	1 077
Reservering till underhållsfond kr/kvm	273	296	276	241	243
Sparande kr/kvm*	313	225	302	269	299
Ränta kr/kvm	127	94	86	78	87
Skuldsättning kr/kvm*	5 438	5 811	6 304	6 360	6 422
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 304	6 737	7 309	7 373	7 446
Räntekänslighet %*	6,0	7,1	7,6	7,9	8,0

* obligatoriska nyckeltal

[^] Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.



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	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 009 997	14 713 558	37 053 821	699 761
Disposition enl. årsstämmobeslut			699 761	-699 761
Reservering underhållsfond		2 231 000	-2 231 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-117 669	117 669	
Årets resultat				1 277 263
Vid årets slut	12 009 997	16 826 889	35 640 251	1 277 263

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	37 753 582
Årets resultat	1 277 263
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 231 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 669
Summa	36 917 513

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	36 917 513
--	-------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 469 389	6 769 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 454	236 075
Summa rörelseintäkter		7 523 842	7 005 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 171 685	-3 486 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-773 742	-766 660
Personalkostnader	Not 6	-216 436	-224 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 158 402	-1 140 464
Summa rörelsekostnader		-5 320 264	-5 617 496
Rörelseresultat		2 203 578	1 387 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 107	78 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 035 422	-769 348
Summa finansiella poster		-926 315	-688 146
Resultat efter finansiella poster		1 277 263	699 761
Årets resultat		1 277 263	699 761



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	107 291 617	108 407 923
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	713 455	755 551
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 005 072	109 163 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		108 147 572	109 305 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58	7 272
Övriga fordringar	Not 12	75 666	72 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	303 620	46 159
Summa kortfristiga fordringar		379 344	126 027
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 512 017	3 592 797
Summa kassa och bank		2 512 017	3 592 797
Summa omsättningstillgångar		2 891 361	3 718 825
Summa tillgångar		111 038 933	113 024 799



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 009 997	12 009 997
Fond för yttre underhåll		16 826 889	14 713 558
Summa bundet eget kapital		28 836 886	26 723 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		35 640 251	37 053 821
Årets resultat		1 277 263	699 761
Summa fritt eget kapital		36 917 513	37 753 582
Summa eget kapital		65 754 399	64 477 136
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 344 573	31 410 777
Summa långfristiga skulder		31 344 573	31 410 777
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 074 892	16 058 604
Leverantörsskulder		206 579	45 781
Skatteskulder		15 491	11 596
Övriga skulder		0	2 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	642 999	1 018 686
Summa kortfristiga skulder		13 939 961	17 136 886
Summa eget kapital och skulder		111 038 933	113 024 799



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 203 578	1 387 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 158 402	1 140 464
	3 361 980	2 528 371
Erhållen ränta	109 107	81 202
Erlagd ränta	-1 030 428	-769 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 440 659	1 839 948
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-251 818	58 873
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-219 705	-91 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 969 136	1 807 709
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-779 709
Investeringar i pågående byggnation		624 418
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-155 291
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 049 916	-4 027 159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 049 916	-4 027 159
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 080 781	-2 374 741
Likvida medel vid årets början	3 592 797	5 967 538
Likvida medel vid årets slut	2 512 017	3 592 797



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv	19 år, tom 2013
Byggnader	Linjär	2014 tom 2115
Tillkommande utgifter	Linjär	5–10
Installationer	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 231 740	6 567 315
Hyrer, lokaler	10 920	10 920
Hyrer, garage	34 500	30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 280	-1 010
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 500	-18 800
Elavgifter	159 163	160 664
Pant- och överlåtelseavgifter	29 896	18 128
Vidarefakturerade kostnader	21 953	2 114
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Summa nettoomsättning	7 469 389	6 769 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	191 719
Övriga rörelseintäkter	50 172	37 946
Återbäring Länsförsäkringar	4 282	6 410
Summa övriga rörelseintäkter	54 454	236 075

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-117 669	0
Reparationer	-341 117	-661 427
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 690	-177 795
Försäkringspremier	-90 261	-63 967
Kabel- och digital-TV	-67 178	-63 098
Återbäring från Riksbyggen	700	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 097	-7 681
Serviceavtal	-105 696	-18 423
Obligatoriska besiktningar	-22 343	-15 440
Övriga utgifter, köpta tjänster	-500	-57 159
Snö- och halkbekämpning	-67 422	-50 504
Ersättningar till hyresgäster	-18 300	0
Drift och förbrukning, övrigt	-850	-3 200
Förbrukningsinventarier	-34 800	-78 707
Vatten	-455 213	-462 560
Fastighetsel	-640 813	-666 797
Uppvärmning	-793 383	-738 363
Sophantering och återvinning	-113 186	-173 263
Förvaltningsarvode drift	-82 866	-253 873
Summa driftskostnader	-3 171 685	-3 486 156



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-9 051
Förvaltningsarvode administration	-651 123	-627 575
IT-kostnader	-10 708	-6 120
Styrelsearvode	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 938	-14 932
Kreditupplysningar	-3 974	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 701	-19 541
Representation	-3 449	0
Kontorsmateriel	-8 560	-4 158
Telefon och porto	-4 866	-4 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-39
Medlems- och föreningsavgifter	-3 800	-3 800
Köpta tjänster	-9 119	-26 745
Bankkostnader	-5 130	-2 975
Advokat och rättegångskostnader	0	-17 550
Övriga externa kostnader	0	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-773 742	-766 660

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-9 045
Styrelsearvoden	-155 665	-149 943
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 730	-18 180
Övriga kostnadsersättningar	0	-485
Övriga personalkostnader	0	-6 000
Sociala kostnader	-34 041	-40 563
Summa personalkostnader	-216 436	-224 216

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 116 306	-1 116 306
Avskrivning Installationer	-42 096	-24 158
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 158 402	-1 140 464



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 235 300	114 235 300
Mark	5 700 000	5 700 000
Tillkommande utgifter	347 825	347 825
	120 283 125	120 283 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 283 125	120 283 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 527 377	-10 411 071
Tillkommande utgifter	-347 825	-347 825
	-11 875 202	-10 758 896
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 116 306	-1 116 306
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-1 116 306	-1 116 306
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 991 508	-11 875 202
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 291 617	108 407 923
Varav		
Byggnader	101 591 617	102 707 923
Mark	5 700 000	5 700 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	2 684 000	2 684 000
Totalt taxeringsvärde	117 684 000	117 684 000
<i>varav byggnader</i>	<i>82 260 000</i>	<i>82 260 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 424 000</i>	<i>35 424 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier	236 090	236 090
Installationer	779 709	0
	1 015 799	236 090
Årets anskaffningar		
Installationer Sprinklersystem garage	0	717 500
Installationer Ladduttag	0	62 209
	0	779 709
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 015 799	1 015 799
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-236 090	-236 090
Installationer	-24 158	0
	-260 248	-236 090
Årets avskrivningar		
Inventarier	0	0
Installationer	-42 096	-24 158
	-42 096	-24 158
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-236 090	-236 090
Installationer	-66 254	-24 158
	-302 344	-260 248
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-302 344	-260 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	713 455	755 551
Varav		
Inventarier	0	0
Installationer	713 455	755 551

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Laddboxar	0	124 418
Sprinklersystem	0	500 000
	0	624 418
Förändring under året		
Laddboxar	0	0
Sprinklersystem	0	217 500
Sprinklersystem aktiveras som Installation	0	-717 500
Laddboxar aktiveras som Installationer	0	-62 209
Bidrag NV laddboxar	0	-62 209
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	0	0



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen 285 st á 500 kronor	142 500	142 500
Summa andra långfristiga fordringar	142 500	142 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	74 168	72 594
Momsfordringar	1 498	2
Summa övriga fordringar	75 666	72 596

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	95 647	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	159 375	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 063	16 794
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 535	29 365
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 620	46 159

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swish-konto Swedbank	74 905	47 115
SBAB-konto	1 862 277	1 805 159
Transaktionskonto Swedbank	574 834	1 740 523
Summa kassa och bank	2 512 017	3 592 797



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	44 419 465	47 469 381
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-625 112	-234 232
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 449 780	-15 824 372
Långfristig skuld vid årets slut	31 344 573	31 410 777

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2024-12-30	2 602 244,00	0,00	2 602 244,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-01-30	3 294 780,00	0,00	34 232,00	3 260 548,00
SBAB	4,32%	2025-05-19	5 373 056,00	0,00	50 000,00	5 323 056,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2025-12-01	3 903 676,00	0,00	37 500,00	3 866 176,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2026-09-30	5 962 690,00	0,00	193 778,00	5 768 912,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-10-30	13 302 103,00	0,00	75 000,00	13 227 103,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2027-12-01	7 259 438,00	0,00	57 162,00	7 202 276,00
STADSHYPOTEK	2,31%	2032-03-01	5 771 394,00	0,00	0,00	5 771 394,00
Summa			47 469 381,00	0,00	3 049 916,00	44 419 465,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 5 323 056kr, 3 260 548 kr och 3 866 176 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår avser föreningen amortera 625 112 kr varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 565	22 565
Upplupna räntekostnader	34 993	29 999
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 760	80 007
Upplupna elkostnader	78 147	73 501
Upplupna värmekostnader	98 281	108 463
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 141
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 250
Upplupna styrelsearvoden	71 818	71 818
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 436	601 941
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	642 999	1 018 686

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsintektningar	98 800 000	98 800 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kajs-Marie Sandell

Maria Berntsson

Ann-Sofi Stambej

Birgitta Lagerholm

Zaid Ljunggren

Micael Andreasson

Kenneth Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Torgny Allvin
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Borgarparken, org. nr 716444-9808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Borgarparken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Borgarparken för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Torgny Allvin
Förtroendevald revisor



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 överlätas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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.

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 motsvaras 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, driftkostnader, 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 Borgarparken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Borgarparken 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.





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860