



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

## Medlemsvinst

RBF Borlängehus 12 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 100 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

---

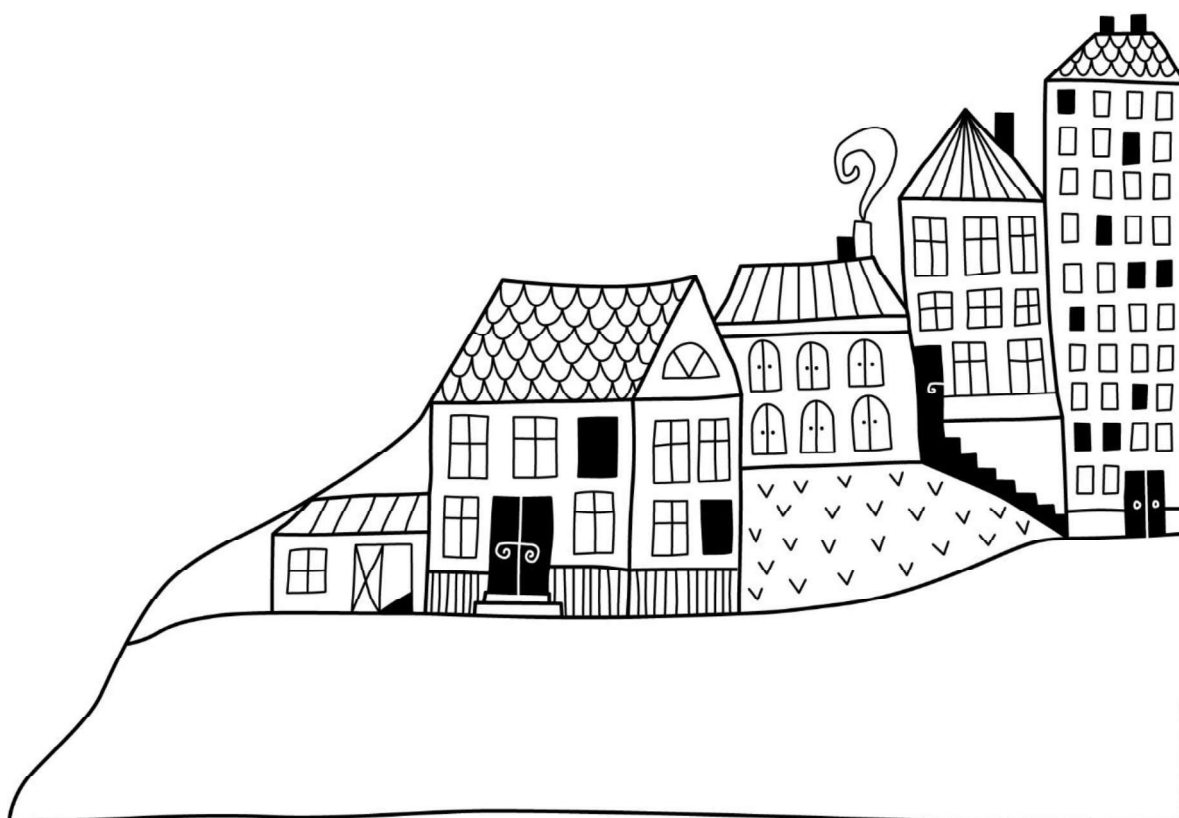
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 12 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 460 450 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12. Ekonomisk plan registrerades 1988-04-07. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mejeriet 13 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 11 parhus med 22 lägenheter uppförda. Samtliga lägenheter har 4 rum och kök med en lägenhetsyta om 116 kvm/lgh. Det finns dessutom en förrådsbyggnad. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Mejerigatan 1-11 och Gamla Tunavägen 25-33 i Borlänge.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 4 rum och kök | 22    |           |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar              |
|-----------------|-------|------------------------|
| Antal p-platser | 3     | Med motorvärmarruttag. |
| Antal p-platser | 12    |                        |
| Antal garage    | 22    |                        |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Total tomtarea       | 8 813 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt | 2 552 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 25 718 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 24 178 000 kr |



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

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör            | Avtal                 |
|-----------------------|-----------------------|
| Riksbyggen            | Ekonomisk förvaltning |
| J E Fastighetsskötsel | Fastighetsskötsel     |
| Anticimex             | Brandskyddsutrustning |
| Borlänge Energi       | Stadsnät              |

#### 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 40 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan har uppdaterats i september 2024. Avsättningsbehovet är 906 tkr/år de närmaste 30 år. Avsättning har gjorts med 550 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                       | År   | Kommentar |
|-----------------------------------|------|-----------|
| Byte av garageportar              | 2012 |           |
| Takbehandling/rengöring           | 2013 |           |
| Upprustning innergård och lekpark | 2013 |           |
| Fasadbelysning                    | 2017 |           |
| Målningsarbeten                   | 2018 |           |
| Byte av golvbrunnar               | 2018 |           |
| Ventilationsarbeten               | 2020 |           |
| Byte ytterdörrar                  | 2021 |           |

##### Årets utförda underhåll och installationer

| Beskrivning               | Belopp  |
|---------------------------|---------|
| Golvbrunnar och matning   | 38 750  |
| Byte styrenhet            | 13 979  |
| Installation elbilsaddare | 104 633 |

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

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Marie Johansson            | Ordförande           | 2026                                 |
| Erika Börgel               | Sekreterare          | 2026                                 |
| Mathias Tunander           | Ledamot              | 2025                                 |
| Helena Hedmark             | Ledamot              | 2025                                 |
| Jan Persson                | Ledamot              | 2025                                 |
| Solbritt Hurtig            | Ledamot Riksbyggen   |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Carina Nilsson             | Suppleant            | 2026                                 |
| Jan Friman                 | Suppleant            | 2025                                 |
| Axel Grusell               | Suppleant Riksbyggen |                                      |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor |                                      |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under året.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 1 945 | 1 865 | 1 745 | 1 719 | 1 679 |
| Resultat efter finansiella poster*             | 489   | 457   | 446   | -1    | 403   |
| Soliditet %*                                   | 45    | 43    | 41    | 40    | 38    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99    | 99    | 100   | 99    | 99    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 756   | 727   | 681   | 668   | 652   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 48    | 49    | 39    | 34    | 33    |
| Sparande kr/kvm*                               | 315   | 295   | 348   | 330   | 339   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 4 263 | 4 366 | 4 468 | 4 570 | 4 672 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 263 | 4 366 | 4 468 | 4 570 | 4 672 |
| Räntekänslighet %*                             | 5,6   | 6,0   | 6,6   | 6,8   | 7,2   |

\* 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               |                |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser  | Upplåtelse-avgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 1 962 994        | 0                   | 5 344 580        | 919 474             | 456 908        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  |                     | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                     |                  | 456 908             | −456 908       |
| Reservering underhållsfond                        |                  |                     | 550 000          | −550 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  |                     | −52 730          | 52 730              |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0                | 0                   |                  |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                  |                     |                  | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                  |                     |                  |                     | 489 416        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>1 962 994</b> | <b>0</b>            | <b>5 841 850</b> | <b>879 112</b>      | <b>489 416</b> |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 376 382        |
| Årets resultat                          | 489 416          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | −550 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 52 730           |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 368 528</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>1 368 528</b> |
|----------------------------------------|------------------|

*Förtydligande av årets resultat*

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Årets resultat före fondförändring               | 489 416       |
| Avsättning till underhållsfond                   | − 550 000     |
| Ianspråktagande av underhållsfond                | 52 730        |
| <i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i> | <i>−7 854</i> |

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 1 945 372                | 1 865 217                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  |                          | 4 811                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>1 945 372</b>         | <b>1 870 028</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | −670 593                 | −634 586                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | −162 271                 | −134 473                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | −50 071                  | −46 807                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | −261 998                 | −261 417                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>−1 144 933</b>        | <b>−1 077 283</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>800 439</b>           | <b>792 745</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 220                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 151 894                  | 111 189                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | −462 917                 | −447 246                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>−311 023</b>          | <b>−335 837</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>489 416</b>           | <b>456 908</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>489 416</b>           | <b>456 908</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 15 496 965 | 15 758 382 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 12 | 104 052    | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 15 601 017 | 15 758 382 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 13 | 11 000     | 11 000     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 11 000     | 11 000     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 15 612 017 | 15 769 382 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 14 | 1 463      | 11 842     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 317 457    | 188 976    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 318 920    | 200 818    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 16 | 4 372 213  | 4 151 668  |
| Summa kassa och bank                         |        | 4 372 213  | 4 151 668  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 4 691 133  | 4 352 486  |
| Summa tillgångar                             |        | 20 303 149 | 20 121 868 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 1 962 994                   | 1 962 994                   |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 5 841 851                   | 5 344 580                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>7 804 845</strong>  | <strong>7 307 574</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 879 112                     | 919 474                     |
| Årets resultat                                  |        | 489 416                     | 456 908                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>1 368 528</strong>  | <strong>1 376 382</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>9 173 373</strong>  | <strong>8 683 956</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17 | 6 510 000                   | 10 880 442                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>6 510 000</strong>  | <strong>10 880 442</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17 | 4 370 442                   | 260 424                     |
| Leverantörsskulder                              |        | 23 095                      | 30 723                      |
| Skatteskulder                                   |        | 10 043                      | 22 652                      |
| Övriga skulder                                  | Not 18 | 23 401                      | 22 118                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 192 795                     | 221 552                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>4 619 777</strong>  | <strong>557 469</strong>    |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>20 303 149</strong> | <strong>20 121 868</strong> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                  | 2023/2023                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 800 439                    | 792 745                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 261 998                    | 261 417                    |
|                                                                                               | <strong>1 062 437</strong> | <strong>1 054 162</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 137 520                    | 23 382                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -463 832                   | -435 710                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>736 125</strong>   | <strong>641 834</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -103 728                   | -10 420                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -46 796                    | -111 775                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>585 602</strong>   | <strong>519 640</strong>   |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -104 633                   | 0                          |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-104 633</strong>  | <strong>0</strong>         |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -260 424                   | -260 424                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-260 424</strong>  | <strong>-260 424</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | 220 544                    | 259 216                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 4 151 668                  | 3 892 452                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 4 372 213                  | 4 151 668                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 4 372 213                  | 4 151 668                  |



# 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.

Ny tolkning vad som är nettoomsättning gör att indelning av jämförelseåret är annorlunda, kan även påverka kassaflödesanalysen.

## 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 90       |
| Installationer        | Linjär              | 15       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 893 936                | 1 821 072                |
| Hyror, bostäder                       | 2 400                    | 2 000                    |
| Hyror, p-platser                      | 8 352                    | 8 028                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -1 856                   | -1 784                   |
| Stadsnät                              | 35 376                   | 35 376                   |
| Övriga ersättningar                   | 7 164                    | 525                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 945 372</b>         | <b>1 865 217</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag, elstöd    | 0                        | 4 811                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>0</b>                 | <b>4 811</b>             |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                      | -52 730                  | -33 499                  |
| Reparationer                                                   | -40 108                  | -28 198                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                           | -192 885                 | -181 335                 |
| Försäkringspremier                                             | -74 440                  | -62 314                  |
| Stadsnät                                                       | -52 405                  | -65 385                  |
| Återbäring från Riksbyggen                                     | 100                      | 1 100                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete                                 | -5 392                   | -4 680                   |
| Snö- och halkbekämpning                                        | -9 050                   | -4 600                   |
| Förbruknings- inventarier och materiel                         | -3 647                   | -13 314                  |
| Vatten                                                         | -74 739                  | -75 664                  |
| Fastighetsel                                                   | -47 602                  | -49 486                  |
| Sophantering och återvinning                                   | -44 795                  | -47 336                  |
| Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel inkl extra arbeten | -72 900                  | -69 875                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                   | <b>-670 593</b>          | <b>-634 586</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -111 070                 | -105 188                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 250                  | -15 645                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -22 381                  | -9 532                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 595                   | -525                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 584                   | -1 584                   |
| Bankkostnader                              | -2 392                   | -2 000                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-162 271</b>          | <b>-134 473</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -38 100                  | -36 150                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -1 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -11 971                  | -9 657                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-50 071</b>           | <b>-46 807</b>           |

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

|                                                                                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -261 417                 | -261 417                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -581                     | 0                        |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-261 998</b>          | <b>-261 417</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening                 | 0                        | 220                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                 | <b>220</b>               |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 295                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 151 894                  | 110 552                  |
| Övriga ränteintäkter                                          | 0                        | 342                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>151 894</b>           | <b>111 189</b>           |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -462 917                 | -447 246                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-462 917</b>          | <b>-447 246</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 19 123 410        | 19 123 410        |
| Mark                                          | 1 376 767         | 1 376 767         |
| Markanläggning                                | 65 063            | 65 063            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>20 565 240</b> | <b>20 565 240</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader        | -4 741 795        | -4 480 378        |
| Markanläggningar | -65 063           | -65 063           |
|                  | <b>-4 806 858</b> | <b>-4 545 441</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -261 417        | -261 417        |
|                             | <b>-261 417</b> | <b>-261 417</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-5 068 275</b> | <b>-4 806 858</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 14 120 198 | 14 381 615 |
| Mark      | 1 376 767  | 1 376 767  |



**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Småhus                       | 25 718 000        | 24 178 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>25 718 000</b> | <b>24 178 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>18 172 000</i> | <i>18 150 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>7 546 000</i>  | <i>6 028 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

|                                                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 14 421            | 14 421            |
|                                                        | <b>14 421</b>     | <b>14 421</b>     |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | 104 633           | 0                 |
|                                                        | <b>104 633</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>119 054</b>    | <b>14 421</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -14 421           | -14 421           |
|                                                        | <b>-14 421</b>    | <b>-14 421</b>    |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | -581              | 0                 |
|                                                        | <b>-581</b>       | <b>0</b>          |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -14 421           | -14 421           |
| Installationer                                         | -581              | 0                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-15 002</b>    | <b>-14 421</b>    |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>104 052</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Installationer                                         | 104 052           | 0                 |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 22 st à 500 kr | 11 000            | 11 000            |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>             | <b>11 000</b>     | <b>11 000</b>     |



**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 1 463        | 11 842        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 463</b> | <b>11 842</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 102 402        | 88 027         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 83 369         | 74 440         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 27 053         | 26 297         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 104 633        | 212            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>317 457</b> | <b>188 976</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 3 315            | 3 315            |
| Bankmedel                   | 4 166 100        | 3 878 580        |
| Transaktionskonto           | 202 797          | 269 773          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 372 213</b> | <b>4 151 668</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                              | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                               | 10 880 442       | 11 140 866        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder | -70 000          | -260 424          |
| Nästa års omsättningar                       | -4 300 442       | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>      | <b>6 510 000</b> | <b>10 880 442</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,72%      | 2025-03-01          | 4 490 866,00         | 0,00                    | 190 424,00         | 4 300 442,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,85%      | 2026-12-01          | 6 650 000,00         | 0,00                    | 70 000,00          | 6 580 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>11 140 866,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>260 424,00</b>  | <b>10 880 442,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi översta lånet i tabellen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 23 401        | 22 118        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>23 401</b> | <b>22 118</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 36 195         | 37 110         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 3 004          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 7 133          | 6 092          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 6 278          | 7 633          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 6 426          | 3 445          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 16 250         | 15 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 5 449          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 117 508        | 146 824        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>192 795</b> | <b>221 552</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 087 000 | 19 087 000 |

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

*Digital signering, se nedan*

*Marie Johansson*

---

Marie Johansson

*Erika Börgel*

---

Erika Börgel

*Jan Persson*

---

Jan Persson

*Mathias Tunander*

---

Mathias Tunander

*Helena Hedmark*

---

Helena Hedmark

*Solbritt Hurtig*

---

Solbritt Hurtig

*Digital signering, se nedan*

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*

---

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 12, org. nr 716456-4184

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 12 för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 12 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den datum enligt digital signering

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga

skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat 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.



---

# RB BRF Borlängehus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Borlängehus 12 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](http://www.riksbyggen.se)

