Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Borlängehus nr 10
Org nr: 716413-1166

2024-01-01 – 2024-12-31



Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

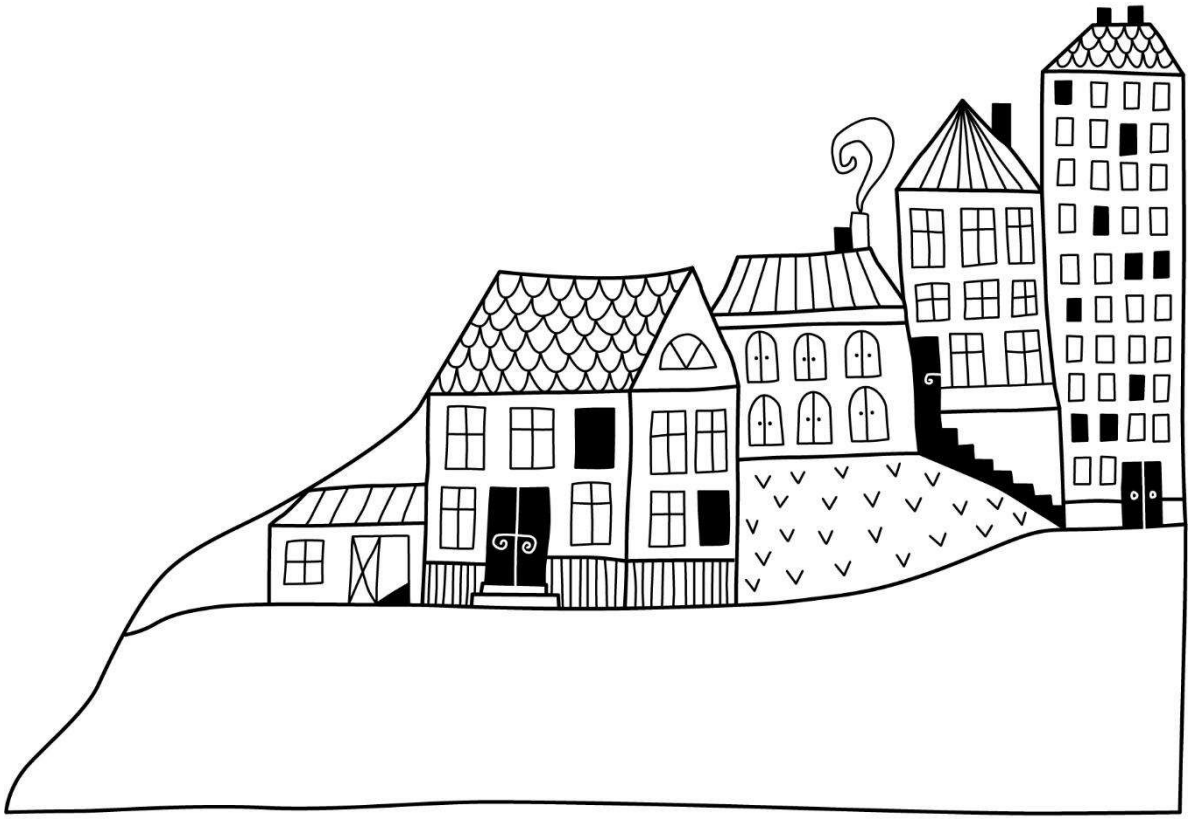
RBF Borlängehus 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 10 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 17 006 506 kr.

Föreningen har sitt säte i Borlänge Kommun.

Den ekonomiska planen registrades 1983-08-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-03.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 49% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 408 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 977 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna på övriga komponenter blir högre jämfört med innan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forssa 46:91 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 69 lägenheter. Byggnaderna är uppfördra 1919 och 1948. Fastighetens adress är Olawers gata 1-25 och Per Smeds gata 1-5.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher (Folksam). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningensfastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	43	16	7	69

Dessutom tillkommer:

Carport	MTV	P-platser
24	32	29

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Total tomtarea	24 014 m²
Total bostadsarea	4 529 m²

Årets taxeringsvärde	47 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan, försäkringsärenden	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia

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 186 tkr och planerat underhåll för 662 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

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

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent utrangeras den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 643 tkr/år. Av detta är 588 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 055 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 602 tkr. Avsättning har gjorts med 588 tkr.

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstuga	2015
Tvättstuga	2016
Utbyte elcentraler	2016
Grävning brunnar, utjämning gräsmatta	2016
Nya kulvertar, vatten och avloppsledningar, samt dränering av husgrunderna	2020-2022
Trädvårdsplan och grusgångar	2022
Byte undercentral	2023
Plattläggning utomhusd, Grusning av gångar	2023
Trädbeskärning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av UC (slutfaktura)	492 299
Huskropp utvändigt	78 521
Övrigt	90 943

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Gfrörer	Ordförande	2026
Carina Mattsson	Sekreterare	2026
Fredrik Grann	Vice ordförande	2026
Ulla Karin Solum	Ledamot	2025
Ulf Bergens	Ledamot	2026
Ian Garman	Ledamot	2026
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Gradin	Suppleant	2026
Simon Magnusson	Suppleant	2026
Ioanis Degermetzoglou	Suppleant	2026
Simon langvagen	Suppleant	2026
Robert Lindberg	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift fr.o.m. 2025-01-01 med 3,0%.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 975 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 69 bostadsrätter upplåtna.

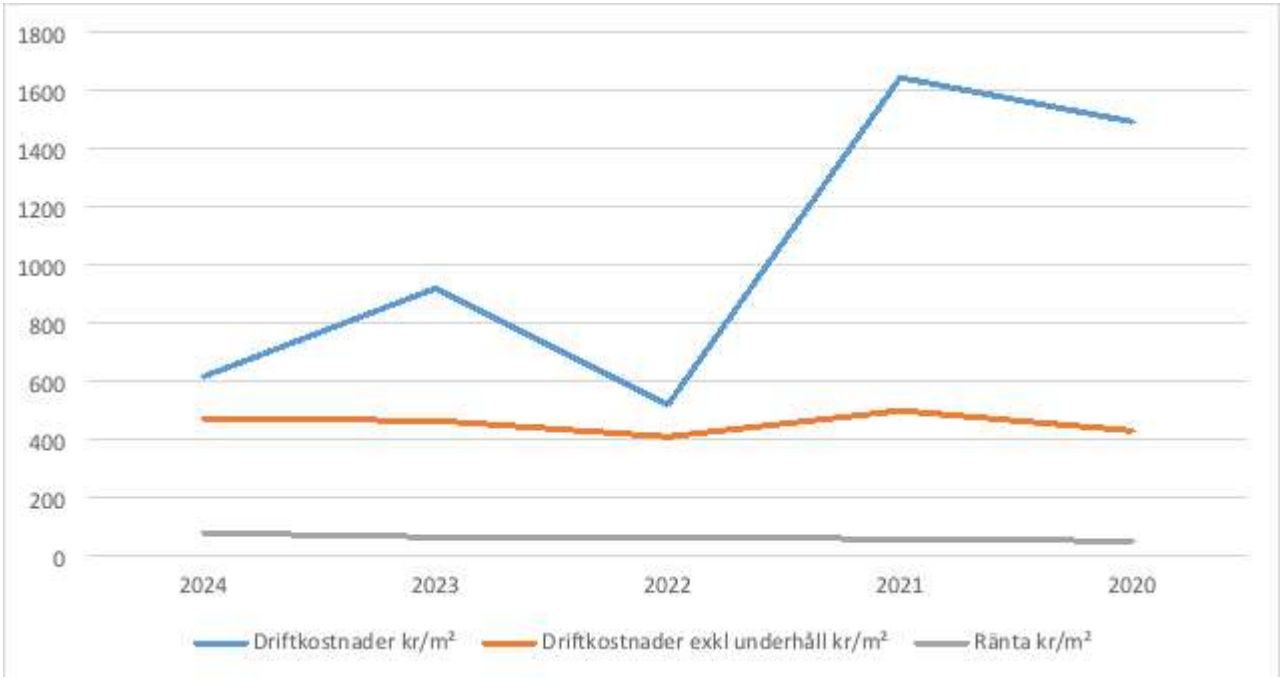
Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 653	4 423	4 221	4 216	4 101
Resultat efter finansiella poster*	570	−840	730	−3 943	−3 413
Soliditet %*	−4	−7	−2	−6	13
Likviditet %	31	49	397	114	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	92	95	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	975	922	888	888	861
Energikostnad kr/kvm*	258	230	209	191	165
Sparande kr/kvm*	362	358	362	369	397
Skuldsättning kr/kvm*	4 167	4 248	4 337	4 425	3 550
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 167	4 248	4 337	4 425	3 550
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	4,9	5,0	4,1

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

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.

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	382 960	0	0	651 312	−1 503 557	−840 169
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−840 169	840 169
Reservering underhållsfond				588 000	−588 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−661 763	661 763	
Årets resultat						569 682
Vid årets slut	**382 960**	**0**	**0**	**577 549**	**−2 269 963**	**569 682**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 343 725
Årets resultat	569 682
Årets fondreservering enligt stadgarna	−588 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	661 763
Summa	**−1 700 281**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 700 281**

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

Förtydligande av årets resultat	
Årets resultat före fondförändring	569 682
Avsättning till underhållsfonden	-588 000
Ianspråktagande av underhållsfond	661 763
Årets resultat när fondförändring beaktas	643 444

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 652 509	4 423 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	95 560
Summa		**4 652 809**	**4 518 786**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 768 863	−4 134 163
Övriga externa kostnader	Not 5	−509 474	−502 468
Personalkostnader	Not 6	−116 746	−126 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−407 721	−412 396
Summa rörelsekostnader		**−3 802 804**	**−5 175 450**
Rörelseresultat		**850 005**	**−656 664**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 123	82 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−351 447	−266 726
Summa finansiella poster		**−280 324**	**−183 505**
Resultat efter finansiella poster		**569 682**	**−840 169**
Årets resultat		**569 682**	**−840 169**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 641 952	15 049 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 641 952**	**15 049 673**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**34 500**	**34 500**
Summa anläggningstillgångar		**14 676 452**	**15 084 173**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	23 110	92 589
Övriga fordringar	Not 15	24 988	83 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	265 069	246 606
Summa kortfristiga fordringar		**313 167**	**422 358**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 941 922	3 234 040
Summa kassa och bank		**3 941 922**	**3 234 040**
Summa omsättningstillgångar		**4 255 090**	**3 656 398**
Summa tillgångar		**18 931 541**	**18 740 571**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		382 960	382 960
Fond för yttre underhåll		577 549	651 312
Summa bundet eget kapital		**960 509**	**1 034 272**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 269 962	−1 503 557
Årets resultat		569 682	−840 169
Summa fritt eget kapital		**−1 700 281**	**−2 343 725**
Summa eget kapital		**−739 771**	**−1 309 453**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 061 646	12 517 219
Summa långfristiga skulder		**6 061 646**	**12 517 219**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 811 442	6 724 012
Leverantörsskulder	Not 19	144 370	164 188
Skatteskulder	Not 20	16 716	22 763
Övriga skulder	Not 21	53 935	61 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	583 204	560 330
Summa kortfristiga skulder		**13 609 667**	**7 532 805**
Summa eget kapital och skulder		**18 931 541**	**18 740 571**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	850 005	−656 664
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	407 721	412 396
	1 257 727	**−244 268**
Erhållen ränta	71 123	83 221
Erlagd ränta	−317 402	−267 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 011 448**	**−428 077**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	109 191	−112 761
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−44 613	105 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 076 026**	**−435 295**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−368 143	−400 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−368 143**	**−400 448**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	707 883	−835 743
Likvida medel vid årets början	3 234 040	4 069 782
Likvida medel vid årets slut	3 941 922	3 234 040
Kassa och Bank BR	3 941 922	3 234 040

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Omklassificeringen har gjorts i år, dvs att övriga ersättningar har flyttats från övriga rörelseintäkter till nettoomsättning. Detta eftersom omklassificeringen påverkar resultaträkningen.

I månadsavgiften ingår värme vatten avfall. TV och internet ligger utanför årsavgiften. Hushållselen betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om. Varför jämförelsebarheten kan vara begränsad

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

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	4 225 968	3 987 084
Hyror, p-platser	222 960	220 340
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 840	−6 010
Kabel-tv-avgifter	189 612	189 612
Övriga ersättningar	17 809	32 200
Summa nettoomsättning	**4 652 509**	**4 423 226**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	95 560
Summa övriga rörelseintäkter	**300**	**95 560**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−661 763	−2 049 850
Reparationer	−186 466	−317 522
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−112 470	−109 641
Försäkringspremier	−121 114	−101 802
Kabel- och digital-TV	−192 454	−191 865
Återbäring från Riksbyggen	800	5 000
Serviceavtal	−46 298	0
Obligatoriska besiktningar	−19 270	0
Bevakningskostnader	−499	−4 406
Snö- och halkbekämpning	−110 081	−138 338
Drift och förbrukning, övrigt	0	−16 900
Förbrukningsinventarier	−35 996	−5 174
Vatten	−263 845	−246 698
Fastighetsel	−94 607	−98 072
Uppvärmning	−811 969	−694 732
Sophantering och återvinning	−83 102	−78 909
Förvaltningsarvode drift	−29 728	−85 253
Summa driftskostnader	**−2 768 863**	**−4 134 163**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−454 231	−435 893
IT-kostnader	0	−4 596
Arvode, yrkesrevisorer	−17 500	−15 346
Övriga förvaltningskostnader	−21 139	−20 603
Kreditupplysningar	−201	−41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−2 459	−17 934
Medlems- och föreningsavgifter	−4 968	−4 968
Köpta tjänster	−6 306	0
Bankkostnader	−2 671	−3 088
Summa övriga externa kostnader	**−509 474**	**−502 468**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−55 000	−59 698
Sammanträdesarvoden	−21 200	−14 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−17 000	−20 200
Övriga kostnadsersättningar	0	−1 700
Sociala kostnader	−23 546	−30 225
Summa personalkostnader	**−116 746**	**−126 423**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−407 721	−263 940
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−148 456
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−407 721**	**−412 396**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	690
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**690**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	0	545
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	69 942	80 498
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	0
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	1 112	1 487
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**71 123**	**82 531**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−351 447	−266 726
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−351 447**	**−266 726**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 913 522	14 604 692
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	0	5 308 830
	23 563 522	**23 563 522**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	
Tillkommande utgifter	0	
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 563 522**	**23 563 522**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 513 849	−4 842 733
Tillkommande utgifter	0	−3 258 719
	−8 513 849	**−8 101 452**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−407 721	−263 940
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−148 456
	−407 721	**−412 396**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 921 570**	**−8 513 848**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 641 952**	**15 049 673**
Varav		
Byggnader	10 991 952	9 498 018
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	0	1 901 655
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Totalt taxeringsvärde	**47 400 000**	**47 400 000**
varav byggnader	*37 000 000*	*37 000 000*
varav mark	*10 400 000*	*10 400 000*

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	865 275	865 275
	865 275	**865 275**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**865 275**	**865 275**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−865 275	−865 275
	−865 275	**−865 275**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Intresseföreningen)	34 500	34 500
Summa andra långfristiga fordringar	**34 500**	**34 500**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	−2 407	−2 411
Kundfordringar	25 517	95 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**23 110**	**92 589**

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 988	83 163
Summa övriga fordringar	**24 988**	**83 163**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	135 648	121 114
Förutbetalda driftkostnader	0	499
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 558	108 973
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 864	16 021
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**265 069**	**246 606**

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	1 444
Bankmedel (SBAB)	3 631 723	2 161 781
Transaktionskonto (Swedbank)	310 199	1 070 815
Summa kassa och bank	**3 941 922**	**3 234 040**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 873 088	19 241 231
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−98 424	−243 192
Nästa års Omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 713 018	−6 480 820
Långfristig skuld vid årets slut	**6 061 646**	**12 517 219**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,50%	2025-03-30	2 045 994,00	0,00	48 424,00	1 997 570,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2025-01-02	2 045 994,00	0,00	32 444,00	2 013 550,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2025-03-03	4 434 826,00	0,00	92 507,00	4 342 319,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-03-30	2 045 995,00	0,00	48 424,00	1 997 571,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 455 922,00	0,00	96 344,00	4 359 578,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2028-12-30	4 212 500,00	0,00	50 000,00	4 162 500,00
Summa			**19 241 231,00**	**0,00**	**368 143,00**	**18 873 088,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 368 143 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 997 570kr, 2 013 550kr, och 4 342 319kr 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	144 370	164 188
Summa leverantörsskulder	**144 370**	**164 188**

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	16 716	22 763
Summa skatteskulder	**16 716**	**22 763**

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 430	2 430
Skuld sociala avgifter och skatter	51 505	59 082
Summa övriga skulder	**53 935**	**61 512**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	52 294	18 250
Upplupna driftskostnader	35 599	41 847
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 715	0
Upplupna elkostnader	11 051	11 178
Upplupna vattenavgifter	21 935	19 921
Upplupna värmekostnader	94 375	100 201
Upplupna kostnader för renhållning	7 000	6 700
Upplupna revisionsarvoden	17 500	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 574	347 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**583 204**	**560 330**

Not 23 Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	21 077 000	21 077 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2025

Digital signering med bank-id, se längst ned på sidan:

Maria Gfrörer

Maria Gfrörer

Carina Mattsson

Carina Mattsson

Fredrik Grann

Fredrik Grann

Ian Garman

Ian Garman

Ulf Bergens

Ulf Bergens

Susanne Hagberg

Susanne Hagberg

Ulla Karin Solum

Ulla Karin Solum

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan:

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 10, org. nr 716413-1166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 10 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 10 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Falun enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

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

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

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.

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE

Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 10 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

Transaktion 09222115557545889102 Signerat SH, FG, MG, CM, UB, IG, UKS, CE