

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Borlängehus nr 7
Org nr: 782600-3167

2022-07-01 – 2023-06-30



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 7 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 4 900 kronor i återbäring samt 3 420 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Borlängehus nr 7
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1967-06-06. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 106% till 291%.

I resultatet ingår avskrivningar med 852 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mercurius 2 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 114 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Hagavägen 39-55 och Tägtvägen 4-18 i Borlänge.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
21	33	51	6	3	114

Dessutom tillkommer

P-platser
78 st

Total tomtarea	12 100 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 103 m ²
Total bostadsarea	8 103 m ²

Årets taxeringsvärde	82 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 200 000 kr



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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Värmeoptimering med AI från 1/6-22
Tele 2	Kabel-TV och bredband
Dala-Lås	Administration passagesystem

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 51 tkr och planerat underhåll för 133 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 862 tkr/år för de närmaste 30 åren samt med 924 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/Tillkommande utgifter

Beskrivning	År
Yttertak	2002
Fönsterbyten	2009
Lägenhetsdörrar	2013
Relining avloppsstammar kök och badrum	2013-2014
Takmålning	2018-2019
Dränering/VVS	2019-2021
Balkongrenovering	2021-2022
Balkonginglasningar	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte avlopp lägenheter	72 893
Återställningsarbeten	46 753
Utbyte trappsteg	12 863

Planerat underhåll

	År
Markarbeten och färdigställande innergårdar	2023-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Hellby	Ordförande	2024
Karin Taavo	Ledamot	2024
Agneta Rung	Ledamot	2023
Jan Lundberg	Ledamot	2023
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Karlsson	Suppleant	2023
Maxim Amarov Reza	Suppleant	2024
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Lena Högberg och Charlotte Johansson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3 från 2023-07-01. Förslag ligger för beslut hos Bokföringsnämnden att samtliga bostadsrättsföreningar ska byta till K3 från 2025-2026. För föreningens del har stora investeringar gjorts under de senaste åren och då är det en fördel att tidigarelägga övergången.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

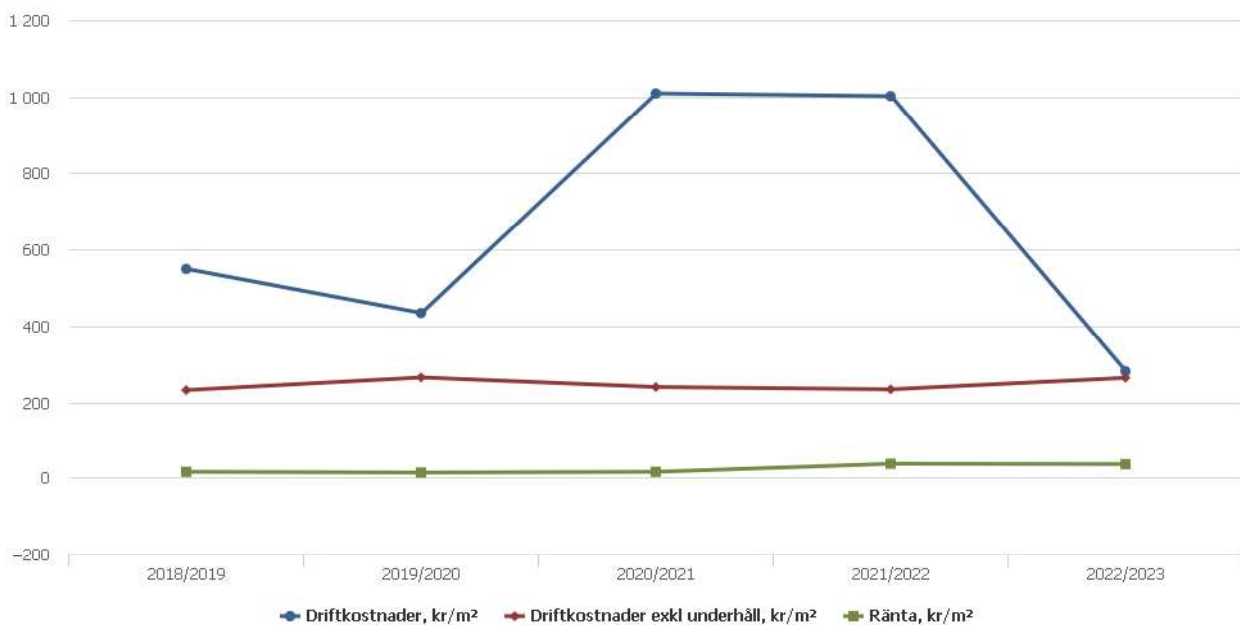
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 622	5 491	5 387	5 212	5 070
Resultat efter finansiella poster	1 259	-4 970	-4 638	0	-1 094
Balansomslutning	18 939	18 582	11 014	12 058	11 183
Soliditet %	-30	-37	-19	22	23
Likviditet %	95	106	57	213	313
Likviditet exkl lån som konverteras	291	106	67	213	313
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	669	653	639	619	609
Driftkostnader, kr/m ²	281	1 002	1 009	434	549
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	264	234	240	265	232
Ränta, kr/m ²	35	36	15	13	15
Lån, kr/m ²	2 919	3 019	1 207	889	941



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	639 944	0	0	-2 682 819	-4 970 087
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 970 087	4 970 087
Reservering underhållsfond			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-132 509	132 509	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					1 259 038
Vid årets slut	639 944	0	1 267 491	-8 920 397	1 259 038

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 652 906
Årets resultat	1 259 038
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 509
Summa	-7 661 359

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 661 359

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 259 038
Ianspråkstagande av underhållsfond	132 509
Avsättning till underhållsfond	-1 400 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-8 453

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 622 387	5 491 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	519 551	288 926
Summa rörelseintäkter		6 141 938	5 780 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 273 459	-8 118 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-659 127	-604 813
Personalkostnader	Not 6	-846 295	-792 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-851 828	-684 869
Summa rörelsekostnader		-4 630 709	-10 200 498
Rörelseresultat		1 511 229	-4 420 276
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 420	16 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 503	2 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-286 114	-568 896
Summa finansiella poster		-252 191	-549 811
Resultat efter finansiella poster		1 259 038	-4 970 087
Årets resultat		1 259 038	-4 970 087



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 424 552	16 266 161
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	80 901	91 120
Summa materiella anläggningstillgångar		15 505 453	16 357 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		15 676 453	16 528 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-29 119	59 325
Övriga fordringar	Not 14	68 114	105 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	232 697	235 081
Summa kortfristiga fordringar		271 692	400 365
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 990 888	1 653 752
Summa kassa och bank		2 990 888	1 653 752
Summa omsättningstillgångar		3 262 581	2 054 117
Summa tillgångar		18 939 033	18 582 398



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		639 944	639 944
Fond för yttre underhåll		1 267 491	0
Summa bundet eget kapital		1 907 435	639 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 920 397	-2 682 819
Årets resultat		1 259 038	-4 970 087
Summa fritt eget kapital		-7 661 359	-7 652 906
Summa eget kapital		-5 753 924	-7 012 962
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 267 028	23 653 210
Summa långfristiga skulder		21 267 028	23 653 210
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 386 182	812 360
Leverantörsskulder		107 258	101 450
Övriga skulder	Not 18	254 372	202 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	678 118	825 355
Summa kortfristiga skulder		3 425 929	1 942 150
Summa eget kapital och skulder		18 939 033	18 582 398



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Byte yttertak	Linjär	40
Fönsterbyten	Linjär	35
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Balkonginglasning	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 423 712	5 291 496
Hyror, p-platser	200 250	199 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-675	0
Rabatter	-900	0
Summa nettoomsättning	5 622 387	5 491 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkonginglasning	440 820	220 500
Pant- och överlåtelseavgifter	29 723	29 342
Elstöd	31 220	0
Övriga rörelseintäkter, 2-handsavgifter	17 788	39 084
Summa övriga rörelseintäkter	519 551	288 926

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-132 509	-6 220 341
Reparationer	-50 879	-65 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-181 146	*-137 892
Försäkringspremier	-129 348	-121 811
Kabel- och digital-TV	-200 989	-198 203
Återbäring från Riksbyggen	4 900	6 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-782	0
Serviceavtal	-12 203	0
Obligatoriska besiktningar	-2 813	0
Snö- och halkbekämpning	-37 509	-22 798
Drift och förbrukning, övrigt	-55 000	-30 850
Förbrukningsinventarier	-37 746	-17 951
Fordons- och maskinkostnader	-17 915	-36 972
Vatten	-302 249	-292 749
Fastighetsel	-136 687	-113 040
Uppvärmning	-772 546	-677 020
Sophantering och återvinning	-196 640	-184 375
Förvaltningsarvode drift	-11 399	-5 376
Summa driftskostnader	-2 273 459	-8 118 663

*För högt belopp år 2020-2021

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-539 792	-473 535
Garagekostnad	-4 598	-4 595
Övriga riskkostnader	-125	0
Arvode, yrkesrevisor	-9 150	-8 200
Övriga förvaltningskostnader	-20 627	-34 490
Juridiska kostnader	-367	-523
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 712	-32 774
Telefon och porto	-30 268	-32 373
Medlems- och föreningsavgifter	-8 208	-8 208
Serviceavgifter	-7 838	-7 616
Bankkostnader	-2 945	-2 500
Övriga externa kostnader	-12 500	0
Summa övriga externa kostnader	-659 127	-604 813



Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-412 417	-374 718
Uttagsskatt	-131 935	-139 341
Styrelsearvoden	-95 400	-89 100
Sammanträdesarvoden	-11 100	-13 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 771
Övriga kostnadsersättningar	-1 167	-1 470
Övriga personalkostnader	-4 393	-14 922
Sociala kostnader	-189 882	-154 630
Summa personalkostnader	-846 295	-792 152

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

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-250 578	-250 578
Avskrivningar tillkommande utgifter	-591 031	-407 697
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 452	-18 826
Avskrivning Installationer	-7 767	-7 767
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-851 828	-684 869

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening Dalarna	3 420	16 416
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 420	16 416

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	8 316	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 282	2 581
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	61	88
Övriga ränteintäkter	1 843	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 503	2 669

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader	-286 114	-290 376
Pantbrevskostnad för nya lån	0	-278 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-286 114	-568 896

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 433 822	7 433 822
Mark	1 039 835	651 085
Tillkommande utgifter	17 588 167	6 588 167
Markanläggning	71 250	71 250
	26 133 074	14 744 324
Årets anskaffningar		
Mark	0	388 750
Tillkommande utgifter	0	11 000 000
	0	11 388 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 133 074	26 133 074
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 179 842	-5 929 263
Tillkommande utgifter	-3 615 822	-3 208 125
Markanläggningar	-71 250	-71 250
	-9 866 913	-9 208 638
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-250 578	-250 578
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-591 031	-407 697
	-841 609	-658 275
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 708 522	-9 866 913
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 424 552	16 266 161
Varav		
Byggnader	1 003 402	1 253 981
Mark	1 039 835	1 039 835
Tillkommande utgifter	13 381 315	13 972 345
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 200 000	82 200 000
Totalt taxeringsvärde	82 200 000	82 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 094 863	1 094 863
Installationer	116 500	116 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 211 363	1 211 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 092 411	-1 073 585
Installationer	-27 832	-20 065
	-1 120 243	-1 093 649
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 452	-18 826
Installationer	-7 767	-7 767
	-10 219	-26 593
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 094 863	-1 092 411
Installationer	-35 599	-27 832
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 130 462	-1 120 243
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 901	91 120
Varav		
Maskiner och inventarier	0	2 452
Installationer	80 901	88 668

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 342 st á 500 kr	171 000	171 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	171 000	171 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	46 576	54 556
Skattekonto	21 538	19 712
Andra kortfristiga fordringar	0	31 691
Summa övriga fordringar	68 114	105 959



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 462	1 149
Förutbetalda försäkringspremier	68 385	60 958
Förutbetalt förvaltningsarvode	141 399	118 332
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	49 702
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 187	4 940
Förutbetald Forapremie	1 264	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 697	235 081

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 555 573	849 921
Transaktionskonto	1 435 316	803 832
Summa kassa och bank	2 990 888	1 653 752

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	23 653 210	24 465 570
Kortfristig del av långa lån	-2 386 182	-812 360
Långfristig skuld vid årets slut	21 267 028	23 653 210

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-03-30	1 653 006,00	0,00	39 592,00	1 613 414,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-12-30	2 912 188,00	0,00	118 464,00	2 793 724,00
SEB	0,79%	2025-07-28	7 556 000,00	0,00	194 000,00	7 362 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-04-30	875 000,00	0,00	180 000,00	695 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2027-03-01	913 376,00	0,00	86 304,00	827 072,00
SEB	1,35%	2029-07-28	7 556 000,00	0,00	194 000,00	7 362 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2030-10-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			24 465 570,00	0,00	812 360,00	23 653 210,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästa räkenskapsår (2023/2024). Föreningen har klassificerat detta lån som kortfristigt, tillsammans med den del som är planerad att amorteras under 2023/2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 708	3 708
Skuld för moms	131 935	133 991
Skuld sociala avgifter och skatter	105 317	54 617
Clearing	13 411	10 668
Summa övriga skulder	254 372	202 985

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	51 468	41 549
Upplupna räntekostnader	5 865	6 177
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 320
Upplupna elkostnader	7 969	7 315
Upplupna vattenavgifter	25 636	24 032
Upplupna värmekostnader	25 773	18 683
Upplupna kostnader för renhållning	28 414	13 063
Upplupna revisionsarvoden	9 100	8 200
Upplupna styrelsearvoden	0	102 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 462	52 177
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	496 431	487 539
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	678 118	825 355

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	25 339 100	25 339 100



Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se nederst på sidan

Maria Hellby

Jan Lundberg

Karin Taavo

Agneta Rung

Solbritt Hurtig

Digital underskrift med bank-id, se nederst på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 7, org. nr 782600-3167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den enligt min digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RB BRF Borlängehus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Borlängehus nr 7 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

