

Årsredovisning

RB BRF Borlängehus 7
Org nr: 782600-3167

2023-07-01 – 2024-06-30



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 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 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 700 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

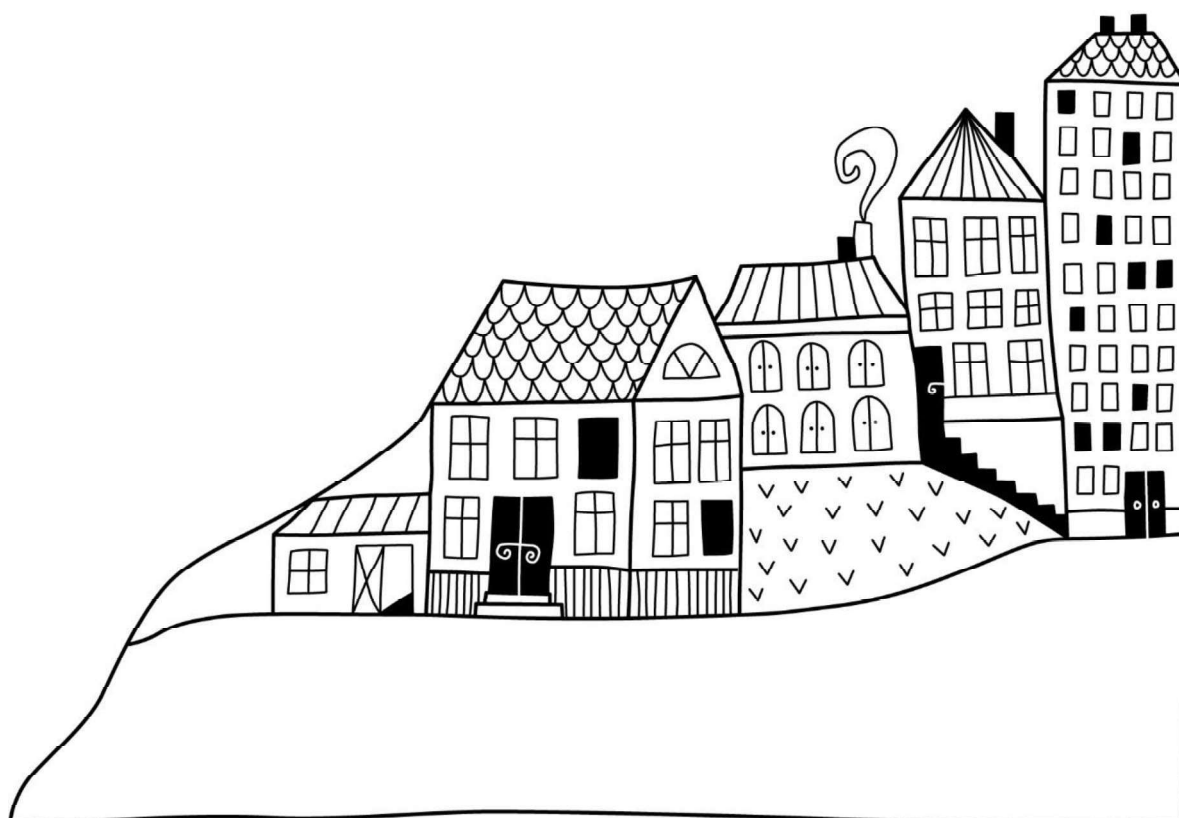
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Borlängehus 7
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-06. Den ekonomiska planen registrerades 1971-05-07 och nuvarande stadgar 2018-09-20.

I resultatet ingår avskrivningar med 483 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 115 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 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 m²

Bostäder bostadsrätt 8 103 m²

Total bostadsarea 8 103 m²

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
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 225 tkr och planerat underhåll för 109 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 kostnadmässigt 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 uträknas 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 feb 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 320 tkr/år. Av detta är 605 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 715 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 605 tkr. Avsättning har gjorts med 623 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Yttertak	2002	
Fönsterbyten	2009	
Lägenhetsdörrar	2013	
Relining av avloppstammar kök och badrum	2013-2014	Stående stammar
Balkongrenovering	2021-2022	
Inglasning av balkonger	2021-2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering undercentral	32 649
Avlopp vid boendes badrumsrenovering	33 258
Byte takfläkt	43 162

Planerat underhåll	År	Kommentar
Återställning innergårdar med asfaltering	2024-2025	
Renovering av parkeringar och utökning av antalet platser	2024-2026	
Installation av Moloker för sopsortering samt ny väg till dessa	2025-2026	

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
Jan Lundberg	Ledamot	2025
Charlotte Johansson	Ledamot	2025
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Karlsson	Suppleant	2025
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	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Högberg	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan” på sid 4.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 949	5 622	5 491	5 387	5 212
Resultat efter finansiella poster*	1 632	1 259	-4 970	-4 638	0
Soliditet %*	-21	-30	-38	-19	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	764	724	680	640	619
Energikostnad kr/kvm*	176	150	134	124	124
Sparande kr/kvm*	275	277	239	259	233
Skuldsättning kr/kvm*	2 819	2 919	3 019	1 207	889
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 819	2 919	3 019	1 207	889
Räntekänslighet %*	3,7	4,0	4,4	1,9	1,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	639 944	0	1 267 491	-8 920 397	1 259 038
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 259 038	-1 259 038
Reservering underhållsfond			623 000	-623 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-109 069	109 069	
Årets resultat					1 632 232
Vid årets slut	639 944	0	1 781 422	-8 175 290	1 632 232

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 661 359
Årets resultat	1 632 232
Årets fondreservering enligt stadgarna	-623 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 069

Summa **-6 543 057**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 543 057**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 632 232
Ianspråktagande av underhållsfond	109 069
Avsättning till underhållsfond	-623 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	1 118 301

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 949 024	5 622 387
Övriga rörelseintäkter	Not 3	567 928	519 551
Summa rörelseintäkter		6 516 952	6 141 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 644 628	-2 273 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-712 466	-659 127
Personalkostnader	Not 6	-860 378	-846 295
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-483 260	-851 828
Summa rörelsekostnader		-4 700 732	-4 630 709
Rörelseresultat		1 816 220	1 511 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	102 594	30 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-286 582	-286 114
Summa finansiella poster		-183 988	-252 191
Resultat efter finansiella poster		1 632 232	1 259 038
Årets resultat		1 632 232	1 259 038



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 016 736	15 424 552
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	73 134	80 901
Summa materiella anläggningstillgångar		15 089 870	15 505 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		15 260 870	15 676 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 863	-29 119
Övriga fordringar	Not 14	68 223	68 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	351 292	232 697
Summa kortfristiga fordringar		440 378	271 692
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 087 567	2 990 888
Summa kassa och bank		4 087 567	2 990 888
Summa omsättningstillgångar		4 527 945	3 262 581
Summa tillgångar		19 788 815	18 939 033



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	639 944	639 944
Fond för yttre underhåll	1 781 422	1 267 491
Summa bundet eget kapital	2 421 366	1 907 435
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 175 290	-8 920 397
Årets resultat	1 632 232	1 259 038
Summa fritt eget kapital	-6 543 057	-7 661 359
Summa eget kapital	-4 121 691	-5 753 924
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 471 694
Summa långfristiga skulder	19 471 694	21 267 028
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 369 156
Leverantörsskulder		155 243
Övriga skulder	Not 18	259 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	654 825
Summa kortfristiga skulder	4 438 813	3 425 929
Summa eget kapital och skulder	19 788 815	18 939 033



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 816 220	1 511 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	483 260	851 828
	2 299 480	2 363 057
Erhållen ränta	58 706	18 610
Erlagd ränta	-286 894	-286 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-124 798	143 986
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	30 222	-89 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 976 716	2 149 496
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-67 678	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 678	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-812 360	-812 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-812 360	-812 360
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 096 678	1 337 136
Likvida medel vid årets början	2 990 888	1 653 752
Likvida medel vid årets slut	4 087 567	2 990 888
Kassa och Bank BR	4 087 567	2 990 888



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022/2023 har inte räknats om varför jämförelsebarheten kan vara begränsad.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	18 - 138
Installationer	Linjär	15
Markanläggning	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	5 - 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 749 224	5 423 712
Hyror, p-platser	199 800	200 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-675
Rabatter	0	-900
Summa nettoomsättning	5 949 024	5 622 387

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	440 820	440 820
Övriga ersättningar	54 015	29 723
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	225	0
Erhållna statliga bidrag	0	31 220
Övriga rörelseintäkter	225	17 788
Försäkringsersättningar	72 643	0
Summa övriga rörelseintäkter	567 928	519 551

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-109 069	-132 509
Reparationer	-224 770	-50 879
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-185 820	-181 146
Försäkringspremier	-149 594	-129 348
Kabel- och digital-TV	-195 959	-200 989
Återbäring från Riksbyggen	700	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-782
Serviceavtal	-12 449	-12 203
Obligatoriska besiktningar	0	-2 813
Snö- och halkbekämpning	-40 143	-37 509
Statuskontroll	-23 063	0
Drift och förbrukning, övrigt	-23 432	-55 000
Förbrukningsinventarier	-29 529	-37 746
Fordons- och maskinkostnader	-20 114	-17 915
Vatten	-327 550	-302 249
Fastighetsel	-122 896	-136 687
Uppvärmning	-975 616	-772 546
Sophantering och återvinning	-205 325	-196 640
Förvaltningsarvode drift	0	-11 399
Summa driftskostnader	-2 644 628	-2 273 459

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-580 285	-539 792
Garagekostnader	-4 598	-4 598
Övriga riskkostnader	0	-125
Arvode, yrkesrevisorer	-18 775	-9 150
Övriga förvaltningskostnader	-26 236	-20 627
Juridiska kostnader	-1 016	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 849	-22 712
Telefon	-42 558	-30 268
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 208
Serviceavgifter	-8 763	-7 838
Konsultarvoden	-9 726	0
Bankkostnader	-4 661	-2 945
Övriga externa kostnader	0	-12 500
Summa övriga externa kostnader	-712 466	-659 127

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-420 391	-412 417
Uttagsskatt	-133 733	-131 935
Styrelsearvoden	-93 600	-95 400
Sammanträdesarvoden	-12 900	-11 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 425	-1 167
Övriga personalkostnader	-12 577	-4 393
Sociala kostnader	-182 751	-189 882
Summa personalkostnader	-860 378	-846 295

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-468 725	-250 578
Avskrivning Markinventarier	-6 768	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-591 031
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 452
Avskrivning Installationer	-7 767	-7 767
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-483 260	-851 828



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening Dalarna	0	3 420
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 420

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	8 316
Ränteintäkter från likviditetsplacering	100 649	20 282
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	238	61
Övriga ränteintäkter	1 708	1 843
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102 594	30 503

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-286 582	-286 114
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-286 582	-286 114



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 021 989	7 433 822
Mark	1 039 835	1 039 835
Tillkommande utgifter	0	17 588 167
Markanläggning	71 250	71 250
	26 133 074	26 133 074
Årets anskaffningar		
Markinventarier	67 678	0
	67 678	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 200 752	26 133 074
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 637 273	-6 179 842
Tillkommande utgifter	0	-3 615 822
Markanläggningar	-71 250	-71 250
	-10 708 523	-9 866 914
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-468 725	-250 578
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-591 031
Årets avskrivning markinventarier	-6 768	0
	-475 493	-841 609
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 184 016	-10 708 523
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 016 736	15 424 552
Varav		
Byggnader	13 915 991	1 003 402
Mark	1 039 835	1 039 835
Tillkommande utgifter	0	13 381 315
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	60 910	0
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 Maskiner och inventarier
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
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	-1 094 863	-1 092 411
Installationer	-35 599	-27 832
	-1 130 462	-1 120 243

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	-2 452
Installationer	-7 767	-7 767
	-7 767	-10 219

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 138 229	-1 130 462
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

73 134	80 901
---------------	---------------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	73 134	80 901

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	171 000	171 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	171 000	171 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	41 902	46 576
Skattekonto	23 246	21 538
Fordringar hos leverantörer	3 075	0
Summa övriga fordringar	68 223	68 114



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	60 350	16 462
Förutbetalda försäkringspremier	81 210	68 385
Förutbetalda driftkostnader	5 188	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	147 183	141 399
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 373	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 989	5 187
Förutbetald Forapremie	0	1 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351 292	232 697

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	3 111 651	1 555 573
Transaktionskonto	975 916	1 435 316
Summa kassa och bank	4 087 567	2 990 888

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	22 840 850	23 653 210
Nästa års lån med omsättning	-2 675 260	-1 613 414
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-693 896	-772 768
Långfristig skuld vid årets slut	19 471 694	21 267 028

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-12-30	2 793 724,00	0,00	118 464,00	2 675 260,00
SEB	0,79%	2025-07-28	7 362 000,00	0,00	194 000,00	7 168 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-03-30	1 613 414,00	0,00	39 592,00	1 573 822,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-04-30	695 000,00	0,00	180 000,00	515 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2027-03-01	827 072,00	0,00	86 304,00	740 768,00
SEB	1,35%	2029-07-28	7 362 000,00	0,00	194 000,00	7 168 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2030-10-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			23 653 210,00	0,00	812 360,00	22 840 850,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 708	3 708
Skuld för moms	133 733	131 935
Skuld sociala avgifter och skatter	114 061	105 317
Clearing	8 086	13 411
Summa övriga skulder	259 589	254 372

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	64 575	51 468
Upplupna räntekostnader	5 553	5 865
Upplupna elkostnader	6 885	7 969
Upplupna vattenavgifter	27 893	25 636
Upplupna värmekostnader	35 688	25 773
Upplupna kostnader för renhållning	22 005	28 414
Upplupna revisionsarvoden	18 750	9 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 886	27 462
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	470 590	496 431
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654 825	678 118

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	25 339 100	25 339 100

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se nederst på sidan

Maria Hellby

Jan Lundberg

Karin Taavo

Charlotte Johansson

Solbritt Hartig

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 Borlänge nr 7, org. nr 782600-3167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlänge nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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 den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha 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.

[illegible]

RBF Borlängehus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Borlängehus 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

