

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Borlängehus 11  
Org nr: 716456-4176



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

## Medlemsvinst

RBF Borlängehus 11 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 3 100 kronor i återbäring samt 900 kronor i utdelning.

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.

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Borlängehus 11  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 10 251 721 kr.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 103%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 464% till 489%.

I resultatet ingår avskrivningar med 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 647 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 143 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torkel 2 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter samt 2 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1985. Fastighetens adress är Wallingatan 9 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

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 8     |
| 3 rum och kök | 16    |
| 4 rum och kök | 6     |

### Dessutom tillkommer

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 2     |
| Antal garage  | 18    |



Total tomtarea 1 878 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 314 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 143 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 27 469 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 469 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet                 | Yta m <sup>2</sup> |
|----------------------------|--------------------|
| Jipåt Hudvård & Massage AB | 37 m <sup>2</sup>  |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,85 % av föreningens nettoomsättning.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                                                 | Avtal                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                                      | Riksbyggen               |
| Fastighetsskötsel, jour, lokalvård och teknisk förvaltning | Riksbyggen               |
| Hisservice                                                 | Kone                     |
| Kabel-TV                                                   | Tele2 Sverige Aktiebolag |
| Serviceavtal Pasersystem                                   | CFS Larm AB              |
| Översyn Brandsläckare                                      | Presto AB                |

#### 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 28 tkr och planerat underhåll för 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i maj 2023 och visar på ett avsättningsbehov på 569 tkr/år sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 535 tkr för verksamhetsåret, enligt budget för 2023.

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

| Beskrivning                        | År        |
|------------------------------------|-----------|
| Fönstermålning                     | 2013-2014 |
| Förarbeten med utbyte undercentral | 2016      |
| Byte dörröppnare till hiss         | 2016      |
| Balkongreovering                   | 2017      |

## Årets utförda underhåll

| Beskrivning             | Belopp  |
|-------------------------|---------|
| Pasersystem,            | 195 714 |
| Byte av 2st golvbrunnar | 14 369  |
| Målning fönster         | 26 932  |
| Trädbeskärning          | 10 476  |

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Per Dalevall        | Ordförande           | 2024                          |
| Monica Johnsson     | Sekreterare          | 2025                          |
| Jonny Lundin        | Ledamot              | 2025                          |
| Rasmus Axell        | Ledamot              | 2024                          |
| Ulla Pettersson     | Ledamot              | 2025                          |
| Axel Grusell        | Ledamot Riksbyggen   | 2024                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Nadja Hag Yahya     | Suppleant            | 2024                          |
| Ove Hansson         | Suppleant            | 2024                          |
| Susanne Hagberg     | Suppleant Riksbyggen | 2024                          |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor | 2024                          |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

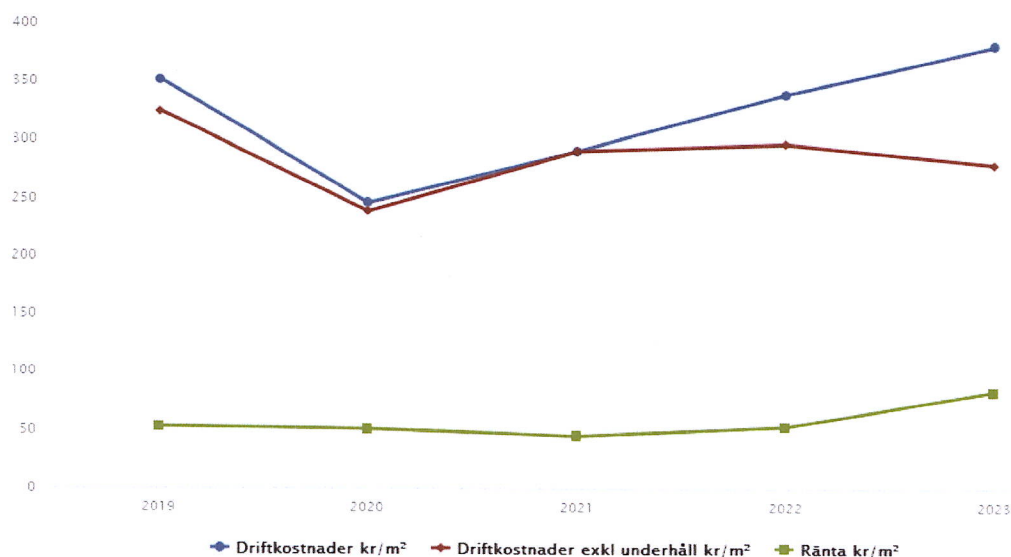
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                                       | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                                      | 2 063 532  | 1 929 516  | 1 915 740  | 1 881 240  | 1 879 560  |
| Rörelsens intäkter                                                   | 2 088 347  | 1 936 280  | 1 920 557  | 1 889 977  | 1 893 304  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 344 430    | 308 411    | 430 899    | 495 048    | 438 165    |
| Årets resultat                                                       | 344 430    | 308 411    | 430 899    | 495 048    | 438 165    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 646 913    | 610 893    | 752 131    | 816 281    | 741 669    |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 111 913    | 30 893     | 180 131    | 244 281    | 169 669    |
| Balansomslutning                                                     | 15 365 460 | 15 663 650 | 15 641 001 | 15 822 448 | 15 588 855 |
| Årets kassaflöde                                                     | -122 184   | 389 118    | 145 237    | 143 652    | 282 178    |
| Soliditet %                                                          | 52         | 49         | 47         | 44         | 41         |
| Likviditet exkl. låneomförhandling kommande verksamhet i %           | 489        | 464        | 502        | 452        | 416        |
| Likviditet inkl. låneomförhandling kommande verksamhet i %           | 103        | 149        | 50         | 67         |            |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 89         | 90         | 91         | 91         | 90         |
| Avgifts-, hyresbortfall i %                                          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 760        | 710        | 710        | 696        | 696        |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 381        | 339        | 291        | 247        | 352        |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 280        | 297        | 291        | 240        | 325        |
| Energikostnad kr/kvm                                                 | 137        | 115        | 110        | 100        | 105        |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 2 578      | 2 461      | 2 268      | 2 035      | 1 809      |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 218        | 236        | 233        | 233        | 233        |
| Sparande kr/kvm                                                      | 364        | 291        | 306        | 339        | 329        |
| Ränta kr/kvm                                                         | 83         | 54         | 46         | 51         | 53         |
| Skuldsättning kr/kvm                                                 | 2 862      | 3 127      | 3 257      | 3 495      | 3 600      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 2 862      | 3 127      | 3 257      | 3 495      | 3 600      |
| Räntekänslighet %                                                    | 3,8        | 4,4        | 4,6        | 5,0        | 5,2        |





## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                    |                  | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 907 000         | 0                   | 0                  | 6 047 370        | 410 653             | 308 411        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                  | 308 411             | -308 411       |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 535 000          | -535 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -247 492         | 247 492             |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                  |                     | 344 430        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>907 000</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>6 334 878</b> | <b>431 556</b>      | <b>344 430</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 719 064        |
| Årets resultat                          | 344 430        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -535 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 247 492        |
| <b>Summa</b>                            | <b>775 987</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **775 987**

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               | 344 430        |
| Avsättning till underhållsfond                   | - 535 000      |
| Ianspråktagande av underhållsfond                | <u>247 492</u> |
| <b>Årets resultat när fondförändring beaktas</b> | <b>56 922</b>  |



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 063 532                | 1 929 516                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 24 815                   | 6 764                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 088 347</b>         | <b>1 936 280</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -894 118                 | -787 600                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -371 954                 | -390 816                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -47 321                  | -37 922                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -302 482                 | -302 482                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 615 875</b>        | <b>-1 518 820</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>472 472</b>           | <b>417 460</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 900                      | 4 320                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9 | 75 362                   | 18 301                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -204 303                 | -131 669                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-128 041</b>          | <b>-109 049</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>344 430</b>           | <b>308 411</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>344 430</b>           | <b>308 411</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 12 308 139        | 12 610 621        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>12 308 139</b> | <b>12 610 621</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 45 000            | 45 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>45 000</b>     | <b>45 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>12 353 139</b> | <b>12 655 621</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | -350              | 0                 |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 16 743            | 16 436            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 187 393           | 60 874            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>203 786</b>    | <b>77 310</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 2 808 535         | 2 930 719         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 808 535</b>  | <b>2 930 719</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 012 321</b>  | <b>3 008 029</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>15 365 460</b> | <b>15 663 650</b> |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            |            |            |
| Eget kapital                                 |            |            |            |
| Bundet eget kapital                          |            |            |            |
| Medlemsinsatser                              | 907 000    | 907 000    |            |
| Fond för yttre underhåll                     | 6 334 878  | 6 047 370  |            |
| Summa bundet eget kapital                    | 7 241 878  | 6 954 370  |            |
| Fritt eget kapital                           |            |            |            |
| Balanserat resultat                          | 431 556    | 410 653    |            |
| Årets resultat                               | 344 430    | 308 411    |            |
| Summa fritt eget kapital                     | 775 987    | 719 064    |            |
| Summa eget kapital                           | 8 017 865  | 7 673 434  |            |
| SKULDER                                      |            |            |            |
| Långfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17     | 4 429 378  | 5 974 406  |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 4 429 378  | 5 974 406  |
| Kortfristiga skulder                         |            |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17     | 2 601 528  | 1 707 528  |
| Leverantörsskulder                           |            | 40 420     | 36 048     |
| Skatteskulder                                |            | 6 159      | 4 716      |
| Övriga skulder                               | Not 18     | 25 077     | 1 626      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19     | 245 033    | 265 891    |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 2 918 217  | 2 015 810  |
| Summa eget kapital och skulder               |            | 15 365 460 | 15 663 650 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 344 430        | 308 411        |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                |                |
| Avskrivningar                                                                       | 302 482        | 302 482        |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0              | 0              |
| Nedskrivningar                                                                      | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>646 913</b> | <b>610 893</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                |                |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)                                            | 0              | 0              |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -126 476       | 63 987         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 8 407          | 34 266         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>528 844</b> | <b>709 146</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                |                |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 0              | 0              |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0              | 0              |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0              | 0              |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>       | <b>0</b>       |



**Finansieringsverksamheten**

|                                      |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av skuld                  | -651 028 | -320 028 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0        | 0        |

---

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-651 028</b> | <b>-320 028</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | <b>-122 184</b> | <b>389 118</b>  |

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvidamedel vid årets början</b> | <b>2 930 719</b> | <b>2 541 601</b> |
|--------------------------------------|------------------|------------------|

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b> | <b>2 808 535</b> | <b>2 930 719</b> |
|------------------------------------|------------------|------------------|

**Upplysning om betalda räntor**

För erhållen och betald ränta se notföreteckning

|                                          |          |          |
|------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
|------------------------------------------|----------|----------|



# 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              | 58       |
| Andel i garage          | Linjär              | 56       |
| Uteplats och plantering | Linjär              | 20       |
| Inventarier             | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.





Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 867 164                | 1 744 980                |
| Hyror, lokaler               | 120 768                  | 108 936                  |
| Hyror, garage                | 75 600                   | 75 600                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 063 532</b>         | <b>1 929 516</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 7 267                    | 6 764                    |
| Erhållna statliga bidrag            | 15 149                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 60                       | 0                        |
| Försäkringsersättningar             | 2 339                    | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>24 815</b>            | <b>6 764</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -247 492                 | -104 199                 |
| Reparationer                         | -27 774                  | -90 896                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -56 360                  | -54 260                  |
| Försäkringspremier                   | -42 051                  | -37 492                  |
| Kabel- och digital-TV                | -73 849                  | -68 760                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 3 100                    | 3 600                    |
| Serviceavtal                         | -10 758                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -8 211                   | -7 881                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -26 485                  | -28 001                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -6 907                   |
| Förbrukningsinventarier              | -12 032                  | -7 199                   |
| Vatten                               | -79 500                  | -69 784                  |
| Fastighetsel                         | -73 280                  | -65 385                  |
| Uppvärmning                          | -183 775                 | -146 412                 |
| Sophantering och återvinning         | -48 201                  | -67 790                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -7 450                   | -36 233                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-894 118</b>          | <b>-787 600</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -277 970                 | -280 115                 |
| Lokalkostnader                             | -41 190                  | -46 438                  |
| IT-kostnader                               | 0                        | -5 930                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 247                  | -7 500                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -28 997                  | -39 744                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -67                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 200                   | -6 762                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 160                   | -2 160                   |
| Bankkostnader                              | -2 190                   | -2 100                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-371 954</b>          | <b>-390 816</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -38 069                  | -31 031                  |
| Övriga ersättningar            | 0                        | -1 000                   |
| Sociala kostnader              | -9 252                   | -5 891                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-47 321</b>           | <b>-37 922</b>           |

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

|                                                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -278 982                 | -278 982                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -23 501                  | -23 501                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-302 482</b>          | <b>-302 482</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 900                      | 4 320                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>900</b>               | <b>4 320</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)                      | 1 044                    | 3 420                    |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)                | 74 042                   | 14 864                   |
| Övriga ränteintäkter (Skattekonto)                            | 276                      | 17                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>75 362</b>            | <b>18 301</b>            |



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 16 087 934        | 16 087 934        |
| Mark                                                   | 650 000           | 650 000           |
| Markanläggning                                         | 677 819           | 677 819           |
|                                                        | <b>17 415 753</b> | <b>17 415 753</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Markanläggning                                         | 0                 | 0                 |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>17 415 753</b> | <b>17 415 753</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -4 648 036        | -4 369 054        |
| Markanläggningar                                       | -157 096          | -133 595          |
|                                                        | <b>-4 805 132</b> | <b>-4 502 649</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -278 982          | -278 982          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -23 501           | -23 501           |
|                                                        | <b>-302 483</b>   | <b>-302 483</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-5 107 615</b> | <b>-4 805 132</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>12 308 138</b> | <b>12 610 621</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 11 160 916        | 11 439 898        |
| Mark                                                   | 650 000           | 650 000           |
| Markanläggningar                                       | 497 222           | 520 723           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 26 600 000        | 26 600 000        |
| Lokaler                                                | 869 000           | 869 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>27 469 000</b> | <b>27 469 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>21 680 000</i> | <i>21 680 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>5 789 000</i>  | <i>5 789 000</i>  |



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                         | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                                | 240 350         | 240 350         |
| Inventarier och verktyg                                 |                 | 0               |
|                                                         | <b>240 350</b>  | <b>240 350</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                              |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                                | 0               | 0               |
|                                                         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Utrangeringar</b>                                    |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 |                 | 0               |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>           | <b>240 350</b>  | <b>240 350</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -240 350        | -221 600        |
|                                                         | <b>-240 350</b> | <b>-221 600</b> |
| <b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>      |                 |                 |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning |                 | 0               |
|                                                         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                              |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | 0               | -18 750         |
|                                                         | <b>0</b>        | <b>-18 750</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                       |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                 | -240 350        | -240 350        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>  | <b>-240 350</b> | <b>-240 350</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Varav</b>                                            |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                                | 0               | 0               |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                                              | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar (Andelar i Intresseföreningen) | 45 000        | 45 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                   | <b>45 000</b> | <b>45 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2023-12-31  | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|-------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | -350        | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>-350</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 16 743        | 16 436        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>16 743</b> | <b>16 436</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 46 747         | 0             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 50 011         | 42 051        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 72 220         | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 17 437         | 18 823        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 978            | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>187 393</b> | <b>60 874</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel (SBAB)             | 2 272 969        | 2 395 705        |
| Transaktionskonto (Swedbank) | 535 566          | 535 014          |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>2 808 535</b> | <b>2 930 719</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                      | 7 030 906        | 7 681 934        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -299 028         | -340 028         |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -2 302 500       | -1 367 500       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>4 429 378</b> | <b>5 974 406</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,45%      | 2024-02-23          | 1 400 000,00        | 0,00                    | 40 000,00          | 1 360 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 5,05%      | 2024-04-02          | 1 482 500,00        | 0,00                    | 426 000,00         | 1 056 500,00        |
| STADSHYPOTEK | 4,09%      | 2025-12-01          | 1 941 219,00        | 0,00                    | 105 028,00         | 1 836 191,00        |
| STADSHYPOTEK | 2,43%      | 2027-03-30          | 2 858 215,00        | 0,00                    | 80 000,00          | 2 778 215,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>7 681 934,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>651 028,00</b>  | <b>7 030 906,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 601 528 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbankens lån om 1 360 000 kr och Stadshypoteks lån om 1 056 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*



**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Skuld för moms                     | 4 839         | 1 626        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 20 238        | 0            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>25 077</b> | <b>1 626</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 5 891          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 14 850         | 8 257          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 11 971         |
| Upplupna elkostnader                                      | 6 894          | 7 080          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 6 574          | 6 050          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 27 171         | 22 639         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 3 534          | 2 577          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 000         | 7 500          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 32 031         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 171 011        | 161 897        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>245 033</b> | <b>265 891</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 205 000 | 11 205 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Borlänge 2024

Digital underskrift med bank-id, se längst ner på sidan:

Per Dalevall

Per Dalevall

Monica Johnsson

Monica Johnsson

Ulla Pettersson

Ulla Pettersson

Jonny Lundin

Jonny Lundin

Rasmus Axell

Rasmus Axell

Axel Grusell

Axel Grusell

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan:

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 11, org. nr 716456-4176

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus nr 11 för år 2023.

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 2023 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 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 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 11 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 den

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).

## 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.

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

# RBF Borlängehus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Borlängehus 11 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.



