Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Borlängehus 10
Org nr: 716413-1166

2025-01-01 – 2025-12-31



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

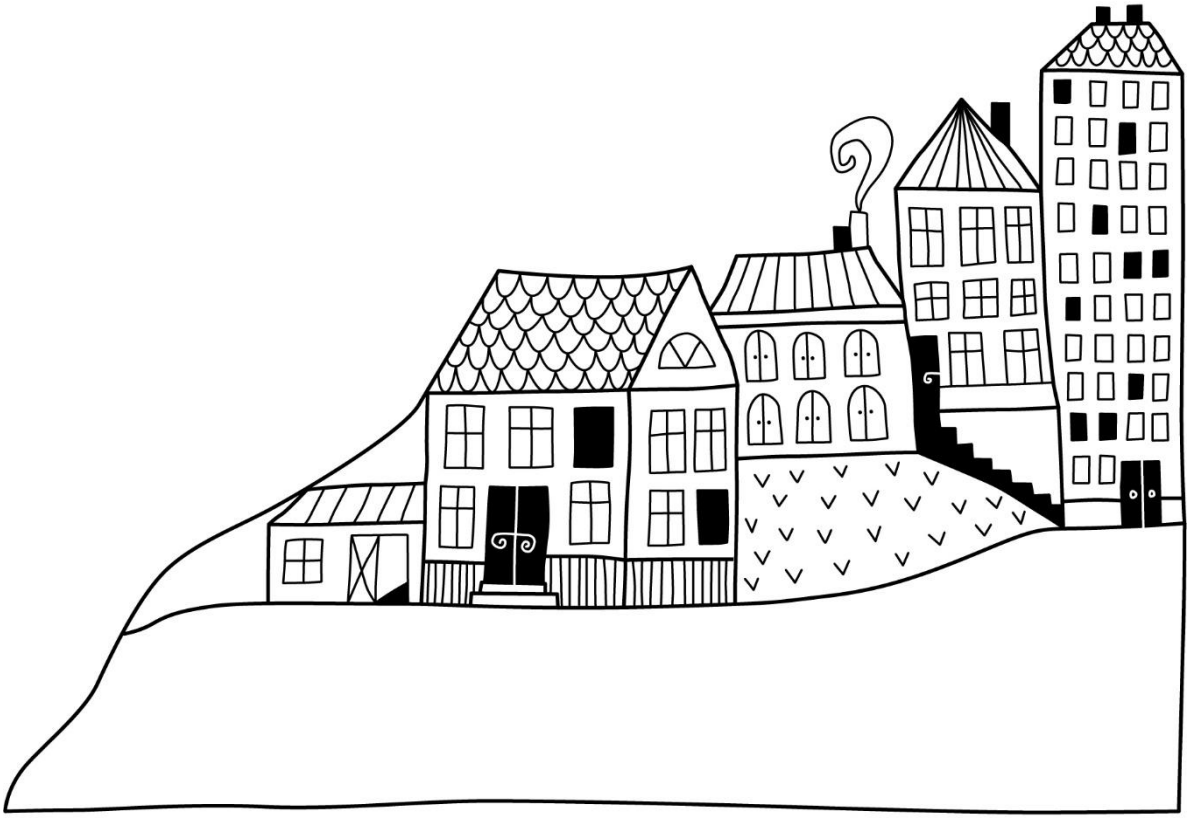
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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 har sitt säte i BorlängeKommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 005 506 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 154%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 31% till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 408 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 068 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Carport	MTV	P-platser
24	32	29

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Total tomtarea	24 014 m²
Total bostadsarea	4 529 m²
Årets taxeringsvärde (tax 2025)	49 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde (tax 2022)	47 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 1 900 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 763 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.

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

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

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

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 450 tkr/år. Av detta är 450 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 000 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 564 tkr. Avsättning har gjorts med 583 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstuga	2015
Tvättstuga	2016
Utbyte elcentraler	2016
Grävning brunnar, utjämning gräsmatta	2016
Nya kulvertar, vatten och avloppsledningar, samt dränering av husgrunderna	2020-2022
Trädvårdsplan och grusgångar	2022
Byte undercentral	2023 & 2024
Plattläggning utomhusd, Grusning av gångar	2023
Trädbeskärning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Utredning avloppsledningar & Parkeringsbelysning	177 371
Taksäkerhet	168 663
Fräsning grusgångar & Trädvård	194 814
Målning av smidesräcken	221 750

Inga större underhåll har gjorts som lagts upp för komponentavskrivning under 2025.

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Karin Solum	Ordförande	2027
Carina Mattsson	Sekreterare	2026
Maria Gfrörer	Vice ordförande	2026
Ioannis Degermetzoglou	Ledamot	2026
Ulf Bergens	Ledamot	2026
Ian Garman	Ledamot	2026
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Magnusson	Suppleant	2026
Kristina Björktorp	Suppleant	2026
Mats Gradin	Suppleant	2026
Simon Langwagen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgif fr.o.m. 2026-01-01 med 1,1%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1003 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 69 bostadsrätter upplåtna.

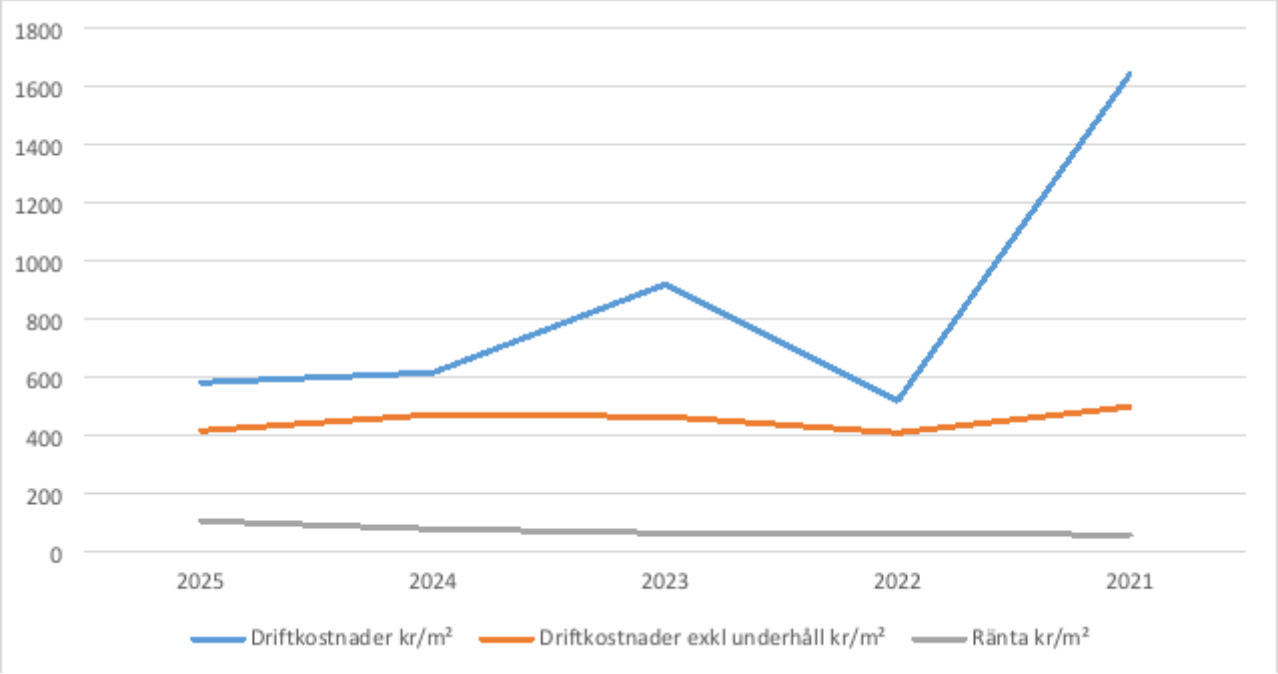
Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 794	4 653	4 423	4 221	4 216
Resultat efter finansiella poster*	660	570	−840	730	−3 943
Soliditet %*	0	−4	−7	−2	−6
Likviditet %	154	31	49	397	114
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	92	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 003	975	922	888	888
Energikostnad kr/kvm*	243	258	230	209	191
Sparande kr/kvm*	404	362	358	362	369
Skuldsättning kr/kvm*	4 052	4 167	4 248	4 337	4 425
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 052	4 167	4 248	4 337	4 425
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	4,6	4,9	5,0

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	382 960	0	0	577 549	−2 269 962	569 682
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					569 682	−569 682
Reservering underhållsfond				583 000	−583 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−762 598	762 598	
Årets resultat						660 133
Vid årets slut	**382 960**	**0**	**0**	**397 951**	**−1 520 682**	**660 133**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 700 281
Årets resultat	660 133
Årets fondreservering enligt stadgarna	−583 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	762 598
Summa	**−860 549**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 860 549**

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	660 133
Avsättning till underhållsfonden	-583 000
Ianspråktagande av underhållsfond	762 598
Årets resultat när fondförändring beaktas	839 731

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 793 607	4 652 509
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	300
Summa		**4 794 747**	**4 652 809**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 623 903	−2 768 863
Övriga externa kostnader	Not 5	−602 245	−509 474
Personalkostnader	Not 6	−114 593	−116 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−407 721	−407 721
Summa rörelsekostnader		**−3 748 462**	**−3 802 804**
Rörelseresultat		**1 046 285**	**850 005**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	78 801	71 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−464 953	−351 447
Summa finansiella poster		**−386 152**	**−280 324**
Resultat efter finansiella poster		**660 133**	**569 682**
Årets resultat		**660 133**	**569 682**

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 234 231	14 641 952
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 234 231**	**14 641 952**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**34 500**	**34 500**
Summa anläggningstillgångar		**14 268 731**	**14 676 452**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	−2 167	23 110
Övriga fordringar	Not 14	20 932	24 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	335 430	265 069
Summa kortfristiga fordringar		**354 195**	**313 167**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 610 251	3 941 922
Summa kassa och bank		**4 610 251**	**3 941 922**
Summa omsättningstillgångar		**4 964 446**	**4 255 090**
Summa tillgångar		**19 233 177**	**18 931 541**

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		382 960	382 960
Fond för yttre underhåll		397 951	577 549
Summa bundet eget kapital		**780 911**	**960 509**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 520 683	−2 269 962
Årets resultat		660 133	569 682
Summa fritt eget kapital		**−860 549**	**−1 700 281**
Summa eget kapital		**−79 638**	**−739 771**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 097 050	6 061 646
Summa långfristiga skulder		**16 097 050**	**6 061 646**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 255 865	12 811 442
Leverantörsskulder	Not 18	308 085	144 370
Skatteskulder	Not 19	8 406	16 716
Övriga skulder	Not 20	48 118	53 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	595 291	583 204
Summa kortfristiga skulder		**3 215 765**	**13 609 667**
Summa eget kapital och skulder		**19 233 177**	**18 931 541**

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 046 285	850 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	407 721	407 721
	1 454 006	**1 257 727**
Erhållen ränta	38 223	71 123
Erlagd ränta	−462 000	−317 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 030 229**	**1 011 448**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−450	109 191
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	158 722	−44 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 188 501**	**1 076 026**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−520 173	−368 143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−520 173**	**−368 143**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	668 328	707 883
Likvida medel vid årets början	3 941 922	3 234 040
Likvida medel vid årets slut	4 610 251	3 941 922
Kassa och Bank BR	4 610 251	3 941 922

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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

Det här är andra året föreningen redovisar enligt regelverket K3

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 352 916	4 225 968
Hyror, p-platser	222 960	222 960
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−5 080	−3 840
Kabel-tv-avgifter	189 612	189 612
Övriga ersättningar	33 199	17 809
Summa nettoomsättning	**4 793 607**	**4 652 509**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 140	300
Summa övriga rörelseintäkter	**1 140**	**300**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−762 598	−661 763
Reparationer	−124 980	−186 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−116 038	−112 470
Försäkringspremier	−135 648	−121 114
Kabel- och digital-TV	−192 282	−192 454
Återbäring från Riksbyggen	1 900	800
Serviceavtal	−17 805	−46 298
Obligatoriska besiktningar	0	−19 270
Bevakningskostnader	0	−499
Snö- och halkbekämpning	−60 765	−110 081
Förbrukningsinventarier	−11 226	−35 996
Vatten	−297 628	−263 845
Fastighetsel	−99 659	−94 607
Uppvärmning	−701 018	−811 969
Sophantering och återvinning	−81 544	−83 102
Förvaltningsarvode drift	−24 613	−29 728
Summa driftskostnader	**−2 623 903**	**−2 768 863**

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−477 364	−454 231
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−17 500
Övriga förvaltningskostnader	−77 231	−21 139
Kreditupplysningar	−2 009	−201
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 054	−2 459
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen RB)	−4 968	−4 968
Köpta tjänster	0	−6 306
Bankkostnader	−3 620	−2 671
Summa övriga externa kostnader	**−602 245**	**−509 474**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−57 150	−55 000
Sammanträdesarvoden	−23 450	−21 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−14 467	−17 000
Sociala kostnader	−19 526	−23 546
Summa personalkostnader	**−114 593**	**−116 746**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−407 721	−407 721
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−407 721**	**−407 721**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	74 414	69 942
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 252	69
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	135	1 112
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**78 801**	**71 123**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−464 953	−351 447
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−464 953**	**−351 447**

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 913 522	19 913 522
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	0	0
	23 563 522	**23 563 522**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	
Tillkommande utgifter	0	
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 563 522**	**23 563 522**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 921 570	−8 513 849
Tillkommande utgifter	0	0
	−8 921 570	**−8 513 849**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−407 721	−407 721
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	−407 721	**−407 721**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 329 291**	**−8 921 570**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 234 231**	**14 641 952**
Varav		
Byggnader	10 584 231	10 991 952
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 400 000	47 400 000
Totalt taxeringsvärde	**49 400 000**	**47 400 000**
varav byggnader	*39 000 000*	*37 000 000*
varav mark	*10 400 000*	*10 400 000*

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	865 275	865 275
	865 275	**865 275**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**865 275**	**865 275**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−865 275	−865 275
	−865 275	**−865 275**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (Andelar I Intresseföreningen)	34 500	34 500
Summa andra långfristiga fordringar	**34 500**	**34 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	−2 167	−2 407
Kundfordringar	0	25 517
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**−2 167**	**23 110**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 932	24 988
Summa övriga fordringar	**20 932**	**24 988**

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter (SBAB)	40 578	0
Förutbetalda försäkringspremier	144 530	135 648
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 216	113 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 864	15 864
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 243	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**335 430**	**265 069**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB)	4 115 559	3 631 723
Transaktionskonto (Swedbank)	494 692	310 199
Summa kassa och bank	**4 610 251**	**3 941 922**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 352 915	18 873 088
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−306 719	−98 424
Nästa års Omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 949 146	−12 713 018
Långfristig skuld vid årets slut	**16 097 050**	**6 061 646**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-03-30	1 997 570,00	0,00	48 424,00	1 949 146,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2027-01-30	4 359 578,00	0,00	89 117,00	4 270 461,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2028-03-30	1 997 571,00	0,00	48 424,00	1 949 147,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2028-12-01	4 342 319,00	0,00	243 532,00	4 098 787,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2028-12-30	4 162 500,00	0,00	50 000,00	4 112 500,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-01-02	2 013 550,00	0,00	40 676,00	1 972 874,00
Summa			**18 873 088,00**	**0,00**	**520 173,00**	**18 352 915,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 176 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 949 146 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.

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	308 085	144 370
Summa leverantörsskulder	**308 085**	**144 370**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	8 406	16 716
Summa skatteskulder	**8 406**	**16 716**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	45 688	0
Medlemmarnas reparationsfonder	2 430	2 430
Skuld sociala avgifter och skatter	0	51 505
Summa övriga skulder	**48 118**	**53 935**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 725	0
Upplupna räntekostnader	55 247	52 294
Upplupna driftskostnader	0	35 599
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 099	41 715
Upplupna elkostnader	9 851	11 051
Upplupna vattenavgifter	24 426	21 935
Upplupna värmekostnader	77 151	94 375
Upplupna kostnader för renhållning	6 807	7 000
Upplupna revisionsarvoden	22 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden	8 664	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 660	160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	358 160	301 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**595 291**	**583 204**

Not 22 Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	21 077 000	21 077 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 25 februari 2026

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

Ulla Karin Solum,

Ulla Karin Solum, Ordförande

Carina Mattsson,

Carina Mattsson, Ledamot

Maria Gfrörer,

Maria Gfrörer, Ledamot

Ian Garman,

Ian Garman, Ledamot

Ulf Bergens

Ulf Bergens, Ledamot

Susanne Hagberg,

Susanne Hagberg, Riksbyggen Ledamot

Ioannis Degermetzoglou,

Ioannis Degermetzoglou, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, de nedan:

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borlängehus nr 10 för ÅR 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Dokument-ID 09222115557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borlängehus nr 10 för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571906998

Dokument

Årsredovisning f. sign 2025, 203210
Huvuddokument
32 sidor
Startades 2026-03-06 13:05:49 CET (+0100) av Susanne Hagberg (SH)
Färdigställt 2026-03-13 15:03:00 CET (+0100)

Signerare

Susanne Hagberg (SH)
Riksbyggen

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE HAGBERG"
Signerade 2026-03-06 13:06:51 CET (+0100)

Ulla Karin Solum (UKS)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Karin Solum"
Signerade 2026-03-06 13:06:57 CET (+0100)

Carina Mattsson (CM)

.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carina Elisabeth Mattsson"
Signerade 2026-03-06 13:09:58 CET (+0100)

Ian Garman (IG)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ian Bruce Garman"
Signerade 2026-03-09 07:26:02 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571906998

Ionnis Degermetzoglou (ID)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IOANNIS DEGERMETZOGLOU" Signerade 2026-03-07 12:19:35 CET (+0100)	Maria Gfrörer (MG)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA GFRÖRER" Signerade 2026-03-10 09:15:36 CET (+0100)
Ulf Bergens (UB)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Erik Bergens" Signerade 2026-03-06 15:35:49 CET (+0100)	Camilla Edelbrink (CE)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink" Signerade 2026-03-13 15:03:00 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

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.

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Hållbarhetsredovisning 2025

RBF Borlängehus 10 (716413-1166)



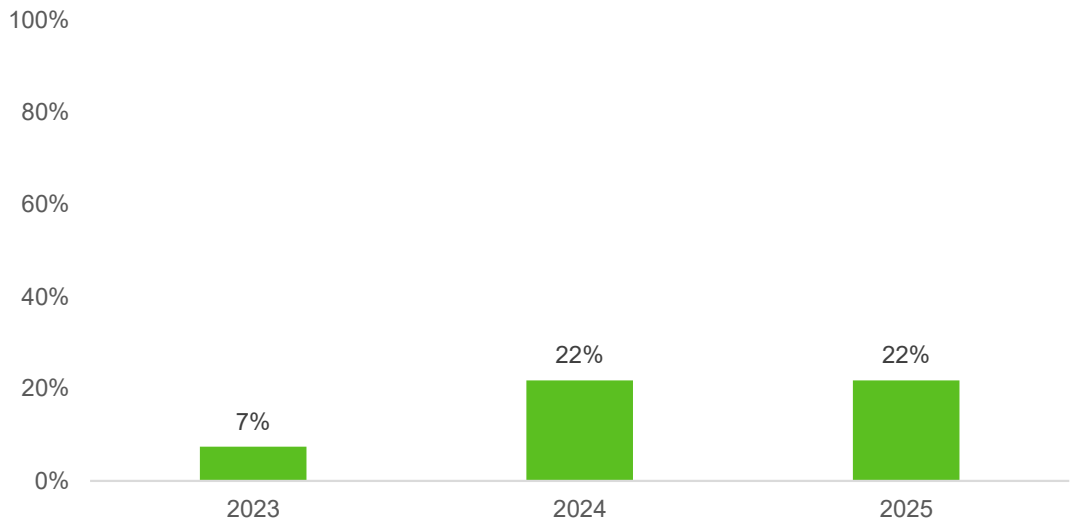
Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155557571906998 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE

Hållbarhetsidéer

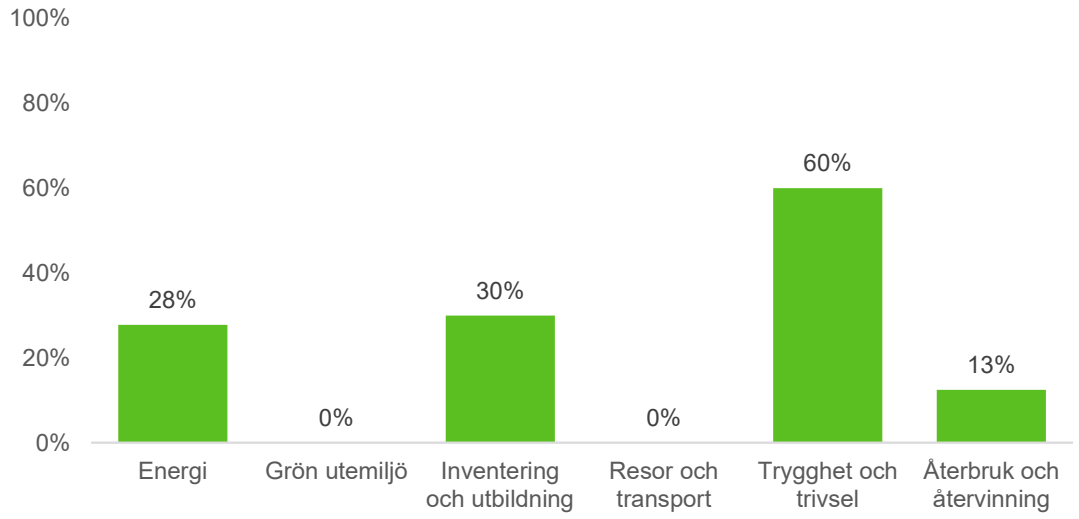
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Borlängehus 10 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 22% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

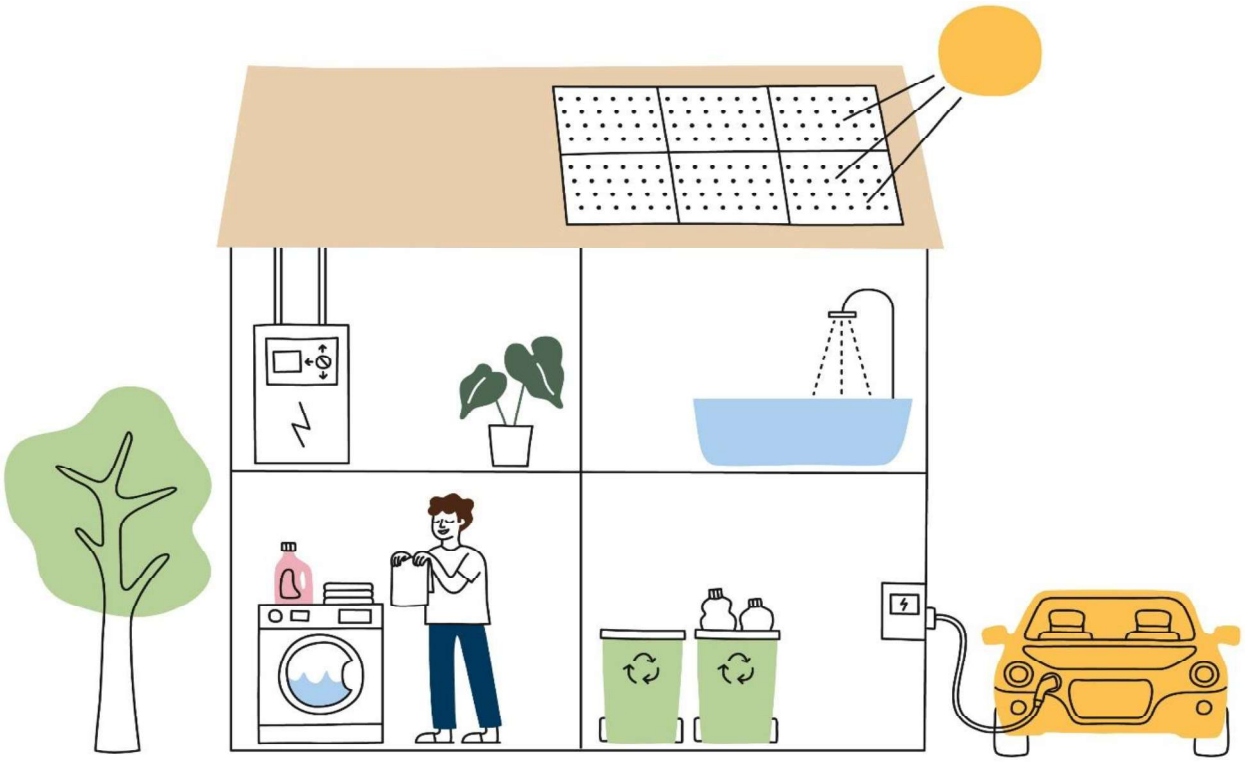
✓ 2025

Energi
Bytt ljuskällor inomhus
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt ut gammal tvättutrustning
Kontrollerat termostatventilers funktion
Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning
Anordnat skräpplockardag

Trygghet och trivsel
Bjudit in till integration
Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar

Inventering och utbildning
Ställt krav på schyssta villkor när företag
Kontrollerat temperaturen
Utvecklat styrelsen



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-02-12.

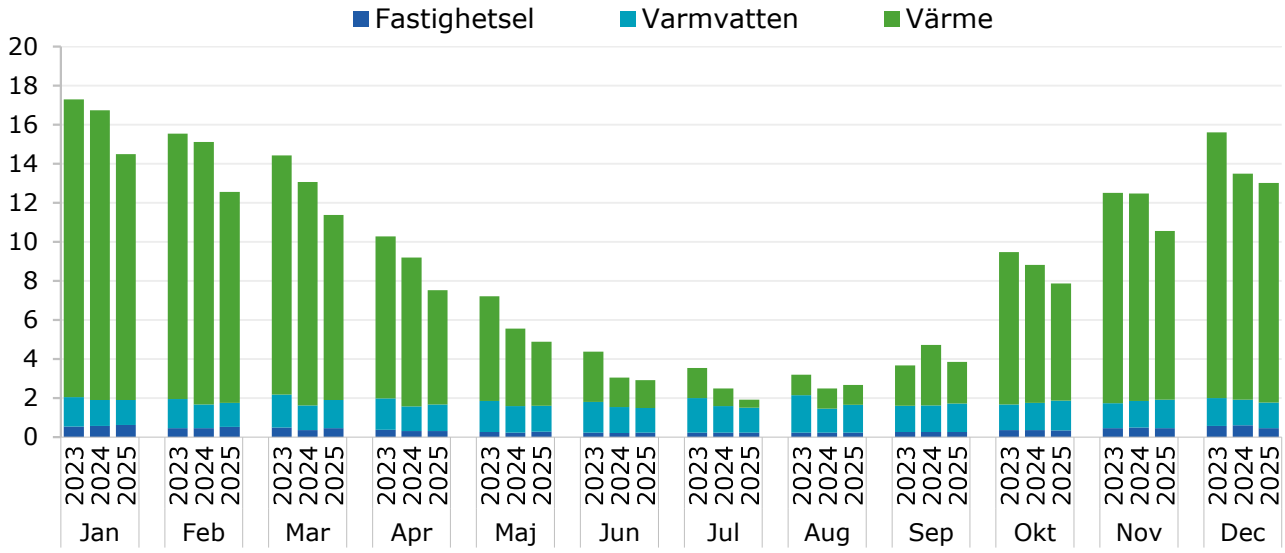
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 7 154 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	117	107	94	kWh/m^2
Varav fastighetsel	4	4	4	kWh/m^2

Specifik energianvändning per månad [kWh/m^2]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 870 l/m² varav 290 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 16 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borlängehus 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Dokument-ID 092221155575719069 98 Signerat SH, UKS, CM, IG, ID, MG, UB, CE