
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Avestahus nr 4
Org nr: 782000-2199



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Medlemsvinst

RB BRF Borlängehus 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.
Ingen återbäring eller utdelning på grund av den rådande Covid-19 pandemin.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Avestahus nr 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1945-01-25. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28.

Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 283% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 42 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lönner 4 i Avesta Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Frejgatan 8,10 och 12 i Avesta.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.o.k.	18
3 r.o.k.	36
Summa	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	4
P-platser	48

Total tomtarea 6 528 m²

Total bostadsarea 3 006 m²



Årets taxeringsvärde	13 218 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 218 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-tv	ComHem 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 396 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan: Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan. Avsättning har gjorts med 10 000 kr/lägenhet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad	2002	

Inget underhåll har gjorts under verksamhetsåret.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Elmertoft	Ordförande	2020
Daniel Olsson	Vice ordförande	2019
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Ekholm	Suppleant	2020
Susanne Hagberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-07-01 med 2%.

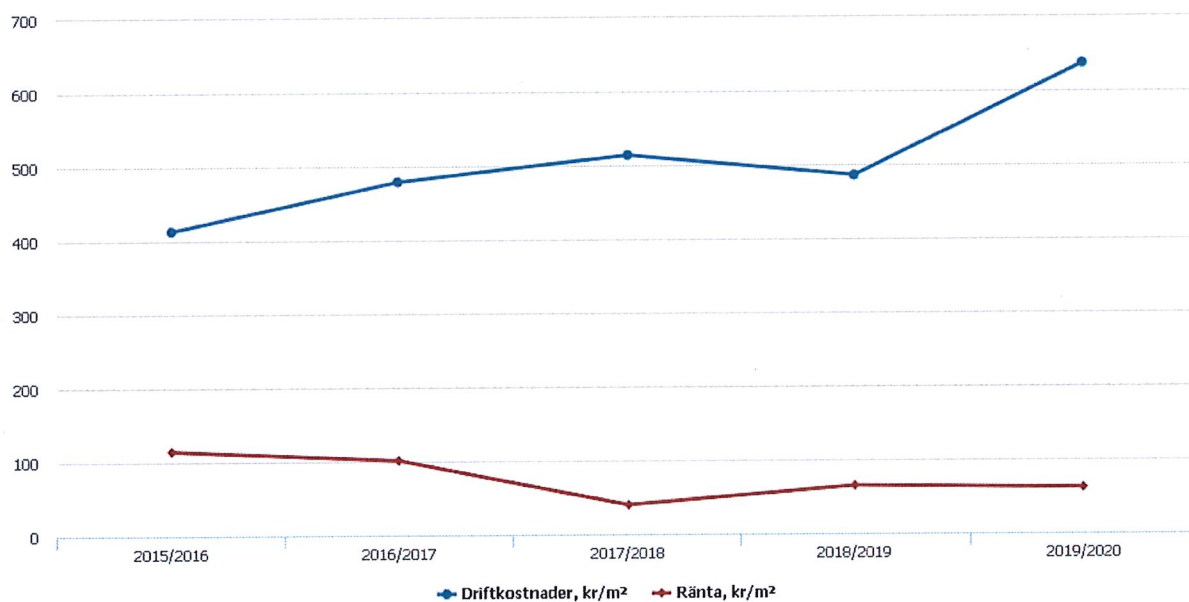
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 205	2 174	2 174	2 174	2 133
Resultat efter finansiella poster	-211	123	142	22	160
Årets resultat	-211	123	142	22	160
Balansomslutning	11 998	12 508	12 736	12 944	13 260
Soliditet %	29	29	28	26	25
Likviditet %	218	283	311	300	297
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	712	712	712	698
Driftkostnader, kr/m ²	649	486	514	479	413
Ränta, kr/m ²	62	65	40	101	114
Lån, kr/m ²	2 666	2 794	2 913	3 024	3 068



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 852	0	0	2 953 821	502 532	123 350
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					123 350	-123 350
Reservering underhållsfond				540 000	-540 000	
Årets resultat						-211 090
Vid årets slut	51 852	0	0	3 493 821	85 882	-211 090

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	625 882
Årets resultat	-211 090
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-540 000
Summa	-125 208

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-125 208**

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	-211 090
Avsättning till underhållsfond	- 540 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>- 751 090</i>

Resultaträkning

		2019-07-01	2018-07-01
Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 205 538	2 173 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 500	26 217
Summa rörelseintäkter		2 252 038	2 199 825
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 950 803	-1 459 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 630	-137 991
Personalkostnader	Not 6	-77 729	-74 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-217 727	-214 564
Summa rörelsekostnader		-2 299 889	-1 886 380
Rörelseresultat		-47 851	313 445
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 935	6 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-186 175	-196 842
Summa finansiella poster		-163 239	-190 095
Resultat efter finansiella poster		-211 090	123 350
Årets resultat		-211 090	123 350

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 815 693	10 018 703
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	52 213	44 449
Summa materiella anläggningstillgångar		9 867 907	10 063 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		9 871 407	10 066 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	30 147	30 938
Övriga fordringar	Not 15	8 751	4 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	139 811	127 478
Summa kortfristiga fordringar		178 709	163 163
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 947 748	2 278 207
Summa kassa och bank		1 947 748	2 278 207
Summa omsättningstillgångar		2 126 457	2 441 370
Summa tillgångar		11 997 864	12 508 022

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 852	51 852	
Fond för yttre underhåll	3 493 821	2 953 821	
Summa bundet eget kapital	3 545 673	3 005 673	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	85 882	502 532	
Årets resultat	-211 090	123 350	
Summa fritt eget kapital	-125 208	625 882	
Summa eget kapital	3 420 464	3 631 554	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 602 473	8 014 627
Summa långfristiga skulder		7 602 473	8 014 627
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	412 177	383 998
Leverantörsskulder	Not 19	157 321	141 032
Övriga skulder	Not 20	91 907	88 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	313 521	248 153
Summa kortfristiga skulder		974 926	861 841
Summa eget kapital och skulder		11 997 864	12 508 022

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	Avskrivna
Standardförbättring/ombyggnation	Linjär	80
Parkeringsplatser	Linjär	15
Bredband	Linjär	Avskrivna
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 173 338	2 141 208
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 400	-5 400
Hyror, bostäder	28 600	28 800
Hyror, garage	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-3 000
Summa nettoomsättning	2 205 538	2 173 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	19 175	20 642
Fakturerade kostnader	5 510	-1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Återvunna fordringar	20 135	3 561
Övriga rörelseintäkter	1 680	3 094
Summa övriga rörelseintäkter	46 500	26 217

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-22 226
Reparationer	-431 224	-37 730
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 654	-39 654
Arrendeavgifter	-700	-600
Försäkringspremier	-27 253	-25 724
Kabel- och digital-TV	-66 089	-65 035
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Obligatoriska besiktningar	0	-13 425
Snö- och halkbekämpning	-11 451	-30 103
Förbrukningsinventarier	-1 497	-4 344
Vatten	-127 230	-127 199
Fastighetsel	-100 255	-97 572
Uppvärmning	-593 366	-597 542
Sophantering och återvinning	-116 633	-115 976
Förvaltningsarvode drift	-435 451	-287 120
Summa driftkostnader	-1 950 803	-1 459 550

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	0	-83 264
Arvode, yrkesrevisorer	-6 381	-6 119
Övriga förvaltningskostnader	-20 765	-22 777
Kreditupplysningar	-3 150	-4 702
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 064	-20 409
Bankkostnader	-2 270	-720
Summa övriga externa kostnader	-53 630	-137 991

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-6 000	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 000	-47 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-18 729	-15 274
Summa personalkostnader	-77 729	-74 274

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-28 524	-28 527
Avskrivningar tillkommande utgifter	-174 486	-174 486
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 717	-11 551
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-217 727	-214 564

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	336

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 659	6 346
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	17 151	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	126	65
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 935	6 411

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-186 175	-196 643
Övriga räntekostnader	0	-199
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-186 175	-196 842

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	888 641	888 641
Mark	222 200	222 200
Standardförbättringar	12 252 039	12 252 039
Anslutningsavgifter	188 500	188 500
Markanläggning	427 901	427 901
	13 979 281	13 979 281
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 979 281	13 979 281

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-888 641	-888 641
Anslutningsavgifter	-188 500	-188 500
Standardförbättringar	-2 484 060	-2 309 573
Markanläggningar	-399 377	-370 851
	-3 960 578	-3 757 565

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-174 486	-174 486
Årets avskrivning markanläggningar	-28 524	-28 527
	-203 010	-203 013

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 163 588	-3 960 578
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	0	0
Mark	222 200	222 200
Standardförbättringar	9 593 493	9 767 980
Markanläggningar	0	28 523

Taxeringsvärden

Bostäder	13 218 000	13 218 000
----------	------------	------------



Totalt taxeringsvärde	13 218 000	13 218 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 818 000</i>	<i>2 818 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	296 059	244 955
	296 059	244 955
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	22 482	51 104
	22 482	51 104
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	318 541	296 059
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-251 610	-240 059
	-251 610	-240 059
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 717	-11 551
	-14 717	-11 551
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-266 327	-251 610
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 214	44 449
Varav		
Inventarier och verktyg	52 214	44 449

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	3 500	3 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	30 147	30 938
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30 147	30 938

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	1 827	1 827
Skattekonto	6 924	2 920
Summa övriga fordringar	8 751	4 747

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 573	3 153
Förutbetalda försäkringspremier	13 795	13 458
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 047	95 045
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 614	15 823
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 782	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 811	127 478

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	4 500	4 500
Bankmedel	1 622 692	1 816 454
Transaktionskonto	320 556	457 253
Summa kassa och bank	1 947 748	2 278 207

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	8 014 650	8 398 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-412 177	-383 998
Långfristig skuld vid årets slut	7 602 473	8 014 627

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,92%	2020-10-03	3 078 425,00	0,00	50 000,00	3 028 425,00
SWEDBANK	2,32%	2020-10-09	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	2,36%	2021-09-10	330 084,00	0,00	27 020,00	303 064,00
SWEDBANK	2,99%	2023-01-25	1 490 116,00	0,00	306 955,00	1 183 161,00
Summa			8 398 625,00	0,00	383 975,00	8 014 650,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 412 177 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 648 708 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 953 765 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	157 321	141 032
Summa leverantörsskulder	157 321	141 032

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	88 754	85 704
Skuld sociala avgifter och skatter	3 153	2 953
Summa övriga skulder	91 907	88 657

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	1 885	0
Upplupna räntekostnader	29 188	31 682
Upplupna elkostnader	14 755	13 861
Upplupna värmekostnader	31 772	31 099
Upplupna revisionsarvoden	0	6 150
Upplupna styrelsearvoden	12 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 812	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 109	159 361
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	313 521	248 153

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	12 954 700	12 954 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

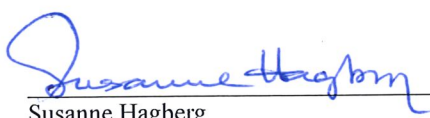
Avesta 2020 - 10 - 17



Björn Elmertoft



Daniel Olsson



Susanne Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10 - 24
KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Avestahus nr 4, org. nr 782000-2199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Avestahus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 BRF Avestahus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Borlänge den 24 oktober 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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.

RBF Avestahus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Avestahus nr 4 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

