
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Borlängehus 10
Org nr: 716413-1166



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.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T

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.

Under året 2020 delades varken återbäring eller utdelning ut till medlemmarna på grund av den rådande Corona pandemin.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 575% till 183%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 183% till 99%.

I resultatet ingår avskrivningar med 412 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 001 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forssa 46:91 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1919 och 1948. Fastighetens adress är Olawers gata 1-25 och Per Smeds gata 1-5.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	43	16	7			69

Dessutom tillkommer:

Carport	MTV	P-platser
24	32	29

Total tomtarea 24 014 m²

Total bostadsarea 4 529 m²

Årets taxeringsvärde	38 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 800 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan, försäkringsärenden	Riksbyggen
Fastighetservice	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 191 tkr och planerat underhåll för 4 800 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i november 2020. Den eviga kostnaden per år visade då en avsättning på 1 758 tkr/år. Föreningen har under 2020 startat ett RBO-projekt som inefattar markjobb med nya kulvertar, vattenledningar och dräneringar. Anbudssumman på den första etappen är 10 350 000:- kronor. De nedlagda kostnaderna uppgår till 4 800 000:- kronor under verksamhetsåret 2020..

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstuga	2015	
Tvättstuga	2016	
Utbyte elcentraler	2016	
Grävning brunnar, utjämning gräsmatta	2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nya kulvertar, vatten och avloppsledningar, samt dränering av husgrunderna	4 800 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Mattsson	Sekreterare	2022
Fredrik Grann	Ledamot	2022
Maria Gfrörer	Ordförande	2022
Ulla Karin Solum	Ledamot	2021
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Petersen	Suppleant	2021
Elin Olofsson	Suppleant	2022
Mats Pedrén	Suppleant	2022
Tony Jansson	Suppleant	2022
Eva Gustavsson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Karin Sörhammar	Stämman
Alexander Karlsson	Stämman

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 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 1% fr.o.m. 2021-01-01 årsavgift.

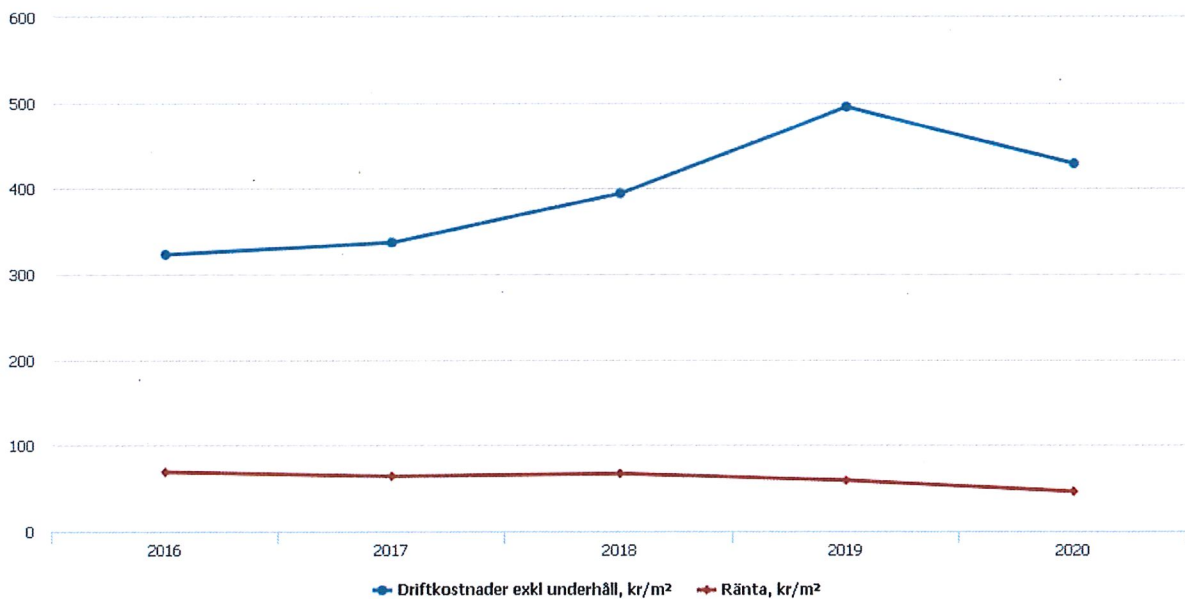
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 820 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 884	3 811	3 664	3 610	3 572
Resultat efter finansiella poster	-3 413	1 075	1 083	976	428
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	388	486	243	243	243
Balansomslutning	20 935	23 373	22 620	21 848	21 342
Soliditet %	13	26	23	18	14
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	183	575	486	391	268
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	99				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	820	802	771	764	763
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	429	495	394	337	323
Ränta, kr/m ²	46	59	67	64	69
Underhållsfond, kr/m ²	647	1 319	833	593	370
Lån, kr/m ²	3 550	3 629	3 712	3 794	3 877



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

J

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	382 960	0	0	5 973 700	-1 275 825	1 075 778
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 075 778	-1 075 778
Reservering underhållsfond				1 758 000	-1 758 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 800 000	4 800 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-3 413 025
Vid årets slut	382 960	0	0	2 931 700	2 841 953	-3 413 025

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-200 047
Årets resultat	-3 413 025
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 758 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 800 000
Summa	-571 072

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 571 072**

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	-3 413 025
Avsättning till underhållsfonden	-1 758 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 800 000
Årets resultat när fondförändring beaktas	- 371 025

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 884 474	3 811 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248 350	426 498
Summa rörelseintäkter		4 132 824	4 237 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 744 791	-2 240 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 539	-58 046
Personalkostnader	Not 6	-108 334	-93 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-412 400	-520 800
Summa rörelsekostnader		-7 353 065	-2 912 412
Rörelseresultat		-3 220 241	1 325 201
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 965	13 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-207 750	-266 132
Summa finansiella poster		-192 784	-249 423
Resultat efter finansiella poster		-3 413 025	1 075 778
Årets resultat		-3 413 025	1 075 778



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 286 862	16 699 259
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	4
Summa materiella anläggningstillgångar		16 286 862	16 699 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		16 321 362	16 733 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-2 317	3 971
Övriga fordringar	Not 15	81 591	81 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	211 088	201 104
Summa kortfristiga fordringar		290 362	287 049
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 323 755	6 352 809
Summa kassa och bank		4 323 755	6 352 809
Summa omsättningstillgångar		4 614 117	6 639 857
Summa tillgångar		20 935 479	23 373 620

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	382 960	382 960	
Fond för yttre underhåll	2 931 700	5 973 700	
Summa bundet eget kapital	3 314 660	6 356 660	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 841 953	-1 275 825	
Årets resultat	-3 413 025	1 075 778	
Summa fritt eget kapital	-571 072	-200 047	
Summa eget kapital	2 743 588	6 156 613	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 531 542	16 062 333
Summa långfristiga skulder		13 531 542	16 062 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 548 533	374 104
Leverantörsskulder	Not 19	1 390 850	93 016
Skatteskulder	Not 20	17 211	12 737
Övriga skulder	Not 21	158 278	51 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	545 477	623 810
Summa kortfristiga skulder		4 660 350	1 154 674
Summa eget kapital och skulder		20 935 479	23 373 620

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	77
Ombyggnad badrum	Linjär	40
Målning fasad	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 711 572	3 632 064
Hyror, p-platser	188 563	188 540
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 049	-8 877
Rabatter	-612	-612
Summa nettoomsättning	3 884 474	3 811 115

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	189 457	189 612
Övriga ersättningar	26 584	17 763
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	4 199	14 393
Försäkringsersättningar	27 756	204 010
Summa övriga rörelseintäkter	248 350	426 498

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 800 000	0
Reparationer	-191 114	-468 027
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 601	-100 763
Försäkringspremier	-77 640	-76 332
Kabel- och digital-TV	-191 767	-195 570
Återbäring från Riksbyggen	0	6 100
Obligatoriska besiktningar	-29 017	0
Bevakningskostnader	-9 960	-13 251
Snö- och halkbekämpning	-13 643	-115 220
Drift och förbrukning, övrigt	-18 224	-7 853
Förbrukningsinventarier	0	-3 179
Vatten	-202 541	-182 984
Fastighetsel	-70 108	-68 396
Uppvärmning	-476 465	-519 716
Sophantering och återvinning	-85 088	-72 235
Förvaltningsarvode drift	-480 624	-422 652
Summa driftskostnader	-6 744 791	-2 240 079



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Arvode, yrkesrevisorer	-6 719	-6 733
Övriga förvaltningskostnader	-27 738	-23 683
Kreditupplysningar	-675	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 846	-21 538
Telefon och porto	-3 625	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 968	-4 968
Konsultarvoden	-18 418	0
Bankkostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-87 539	-58 046

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-55 970	-44 300
Sammanträdesarvoden	-10 830	-10 990
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 000	-16 008
Sociala kostnader	-25 534	-22 190
Summa personalkostnader	-108 334	-93 488

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-263 940	-263 940
Avskrivningar tillkommande utgifter	-148 456	-148 456
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4	-108 404
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-412 400	-520 800

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 312

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 926	13 295
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	102
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 965	13 397

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-207 750	-266 132
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-207 750	-266 132

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 604 692	14 604 692
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	5 308 830	5 308 830
	23 563 522	23 563 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 563 522	23 563 522

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 050 912	-3 786 972
Tillkommande utgifter	-2 813 350	-2 664 894
	-6 864 262	-6 451 866

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-263 940	-263 940
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-148 456	-148 456
	-412 396	-412 396

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 276 658** **-6 864 262****Restvärde enligt plan vid årets slut****16 286 862** **16 699 258****Varav**

Byggnader	10 289 839	10 553 779
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	2 347 023	2 495 479

Taxeringsvärden

Bostäder	38 800 000	38 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**38 800 000** **38 800 000***varav byggnader*

30 000 000 30 000 000

varav mark

8 800 000 8 800 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	865 275	865 275
	865 275	865 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	865 275	865 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-865 271	-756 876
	-865 271	-756 876
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4	-108 404
	-4	-108 404
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-865 275	-865 271
	-865 275	-865 271
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	34 500	34 500
Summa andra långfristiga fordringar	34 500	34 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 317	200
Kundfordringar	0	3 771
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 317	3 971

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	81 591	81 974
Summa övriga fordringar	81 591	81 974

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	90 588	77 640
Förutbetalda driftkostnader	0	2 490
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 017	101 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 880	15 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 603	3 965
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 088	201 104

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 957 635	4 142 709
Transaktionskonto	361 120	2 205 100
Summa kassa och bank	4 323 755	6 352 809

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 080 075	16 436 437
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 191 267	-374 104
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-357 266	
Långfristig skuld vid årets slut	13 531 542	16 062 333

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-03-30	2 239 691,00	0,00	48 424,00	2 191 267,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-03-30	2 239 690,00	0,00	48 424,00	2 191 266,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-03-30	2 239 690,00	0,00	48 424,00	2 191 266,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	4 870 154,00	0,00	108 832,00	4 761 322,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-04-30	4 847 212,00	0,00	102 258,00	4 744 954,00
Summa			16 436 437,00	0,00	356 362,00	16 080 075,00

*Senast kända räntesatser

Redigera texten vid ett lån:

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 390 850	5 041
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	87 975
Summa leverantörsskulder	1 390 850	93 016

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	17 211	6 560
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	95 013
Debiterad preliminärskatt	0	-88 836
Summa skatteskulder	17 211	12 737

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	100 476	0
Medlemmarnas reparationsfonder	7 430	7 430
Skuld sociala avgifter och skatter	50 372	43 577
Summa övriga skulder	158 278	51 007

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 490	11 391
Upplupna driftskostnader	62 764	18 510
Upplupna elkostnader	9 333	7 239
Upplupna vattenavgifter	17 886	15 649
Upplupna värmekostnader	62 726	68 517
Upplupna kostnader för renhållning	5 224	4 920
Upplupna revisionsarvoden	0	6 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 574	176 651
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	350 482	314 014
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545 477	623 810

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 077 000	21 077 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen tagit ett lån på 4 350 tkr till de stora markprojekt som föreningen påbörjat.

T

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2021-04-08

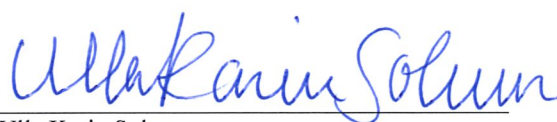


Carina Mattsson

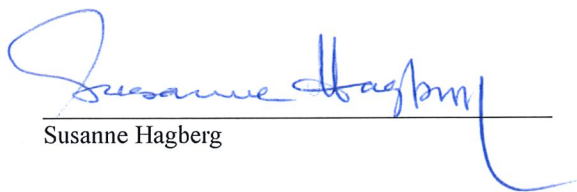
Fredrik Grann



Maria Gfrörer



Ulla Karin Solum



Susanne Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2020~~ - -

2021-04-20



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 10 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 Borlängehus nr 10 för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

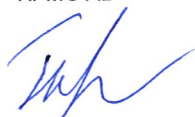
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 20 april 2021

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 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, driftkostnader, 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 Borlängehus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 10 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

