

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Borlängehus 11  
Org nr: 716456-4176



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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.

## Medlemsvinst

RBF Borlängehus 11 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 2 625 kronor i återbäring samt 4 320 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 11 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 742 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning				Dessutom tillkommer:	
2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Lokaler	Garage
8	16	6	30	2	18

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

Bostäder bostadsrätt 2 314 m<sup>2</sup>

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

Lokaler bostadsrätt 143 m<sup>2</sup>

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

Årets taxeringsvärde 21 086 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 004 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 5,53 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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
Fastighetskötsel, jour, lokalvård och viss teknisk förvaltning	Riksbyggen
Hisservice	Kone
Renhållning och stamspolning	Ragnsells, Borlänge Energi
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 38 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2019 och visar på ett avsättningsbehov på 572 tkr/år. Avsättning har gjorts med 572 tkr för verksamhetsåret.

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

##### Tidigare utfört underhåll

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

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvbrunnar	41 592 kr
Takrengöring	25 277 kr

##### Planerat underhåll

	År
Rensning/injustering ventilation	2020
Innergård	2020

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lennart Nilsson	Ordförande	2021
Per Erik Dalevall	Vice ordförande	2021
Ulla Pettersson	Ledamot	2020
Anders Nilsson	Ledamot	2020
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lena Törnfeldt	Suppleant	2020
Lars Åke Åkerberg	Suppleant	2021
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

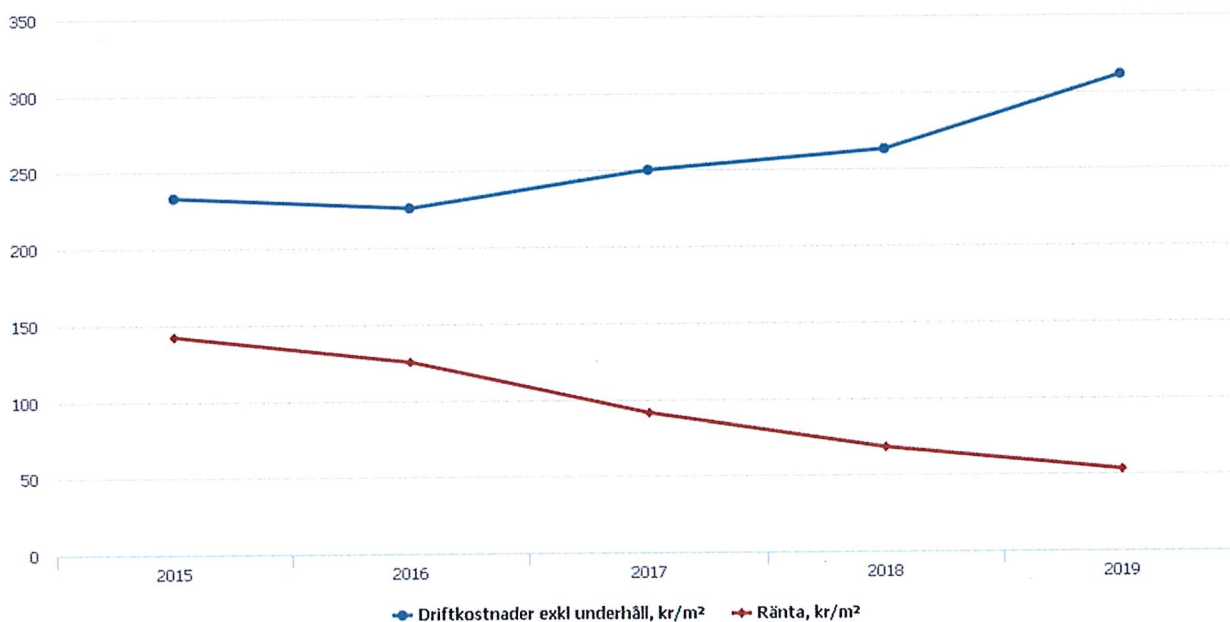
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 880	1 876	1 876	1 875	1 875
Resultat efter finansiella poster	438	608	345	548	459
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	233	208	204	163	326
Balansomslutning	15 589	15 642	16 171	16 461	16 131
Soliditet %	41	38	33	31	28
Likviditet %	416	415	324	411	349
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	739	739	739	739	739
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	311	263	250	226	233
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	53	68	91	125	142
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 600	3 824	4 097	4 512	4 618



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

T

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	907 000	3 939 733	545 751	608 427
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			608 427	-608 427
Reservering underhållsfond		572 000	-572 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 869	66 869	
Årets resultat				438 165
<b>Vid årets slut</b>	<b>907 000</b>	<b>4 444 864</b>	<b>649 047</b>	<b>438 165</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 154 178
Årets resultat	438 165
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-572 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 869
<b>Summa</b>	<b>1 087 211</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 087 211**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 879 560	1 876 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 744	2 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 893 304</b>	<b>1 878 787</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-830 616	-646 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 480	-126 039
Personalkostnader	Not 6	-43 663	-38 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-303 504	-303 504
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 333 263</b>	<b>-1 114 247</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>560 041</b>	<b>764 540</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 320	4 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 747	5 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 944	-166 189
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 876</b>	<b>-156 114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>438 165</b>	<b>608 427</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>438 165</b>	<b>608 427</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	13 163 501	13 448 255
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	37 500	56 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 201 001</b>	<b>13 504 505</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	45 000	45 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 246 001</b>	<b>13 549 505</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	16 419	17 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	73 723	104 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 142</b>	<b>121 881</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 252 712	1 970 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 252 712</b>	<b>1 970 534</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 342 854</b>	<b>2 092 415</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 588 855</b>	<b>15 641 920</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	907 000	907 000	
Fond för yttre underhåll	4 444 865	3 939 733	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 351 865</b>	<b>4 846 733</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	649 046	545 751	
Årets resultat	438 165	608 427	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 087 211</b>	<b>1 154 178</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 439 076</b>	<b>6 000 911</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 586 236	9 136 264
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 586 236</b>	<b>9 136 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	260 028	260 028
Leverantörsskulder		33 565	74 598
Skatteskulder	Not 17	1 707	0
Övriga skulder	Not 18	22 117	21 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	246 126	148 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>563 543</b>	<b>504 745</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 588 855</b>	<b>15 641 920</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	78
Andel i garage	Linjär	56
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 710 768	1 710 768
Hyror, lokaler	103 992	101 688
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 879 560</b>	<b>1 876 056</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	13 444	2 731
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 744</b>	<b>2 731</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-66 869	0
Reparationer	-38 335	-16 848
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 920	-47 460
Försäkringspremier	-31 561	-26 698
Kabel- och digital-TV	-57 431	-56 887
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 625
Sotning	0	-2 205
Obligatoriska besiktningar	-21 803	-5 215
Snö- och halkbekämpning	-34 017	-31 974
Statuskontroll	-37 853	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 347
Förbrukningsinventarier	-11 486	-3 611
Vatten	-61 422	-60 953
Fastighetsel	-55 254	-42 582
Uppvärmning	-141 675	-140 277
Sophantering och återvinning	-53 709	-45 283
Förvaltningsarvode drift	-171 779	-165 742
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-830 616</b>	<b>-646 457</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 715	-57 364
Lokalkostnader	-35 007	-34 429
Arvode, yrkesrevisorer	-6 623	-6 477
Övriga förvaltningskostnader	-24 305	-15 219
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 559	-4 760
Telefon och porto	-3 801	-3 803
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Bankkostnader	-1 860	-1 826
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-155 480</b>	<b>-126 039</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Sammanträdesarvoden	-28 000	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 700	-3 000
Sociala kostnader	-6 963	-7 247
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-43 663</b>	<b>-38 247</b>

 **Summa personalkostnader**

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-278 982	-278 982
Avskrivning Markanläggningar	-5 772	-5 772
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 750	-18 750
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-303 504</b>	<b>-303 504</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 320	4 320
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 320</b>	<b>4 320</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 693	5 755
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 747</b>	<b>5 755</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	16 087 934	16 087 934
Mark	650 000	650 000
Markanläggning	323 252	323 252
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 061 186</b>	<b>17 061 186</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 253 110	-3 253 128
Markanläggningar	-80 821	-75 049
	<b>-3 333 931</b>	<b>-3 328 177</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-278 982	-278 982
Årets avskrivning markanläggningar	-5 772	-5 772
	<b>-284 754</b>	<b>-284 754</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 618 685</b>	<b>-3 612 931</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 163 501</b>	<b>13 448 254</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 276 843	12 555 824
Mark	650 000	650 000
Markanläggningar	236 658	242 430
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	20 225 000	16 269 000
Lokaler	861 000	735 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 086 000</b>	<b>17 004 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>16 229 000</i>	<i>13 356 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 857 000</i>	<i>3 648 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	240 350	240 350
	<b>240 350</b>	<b>240 350</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>240 350</b>	<b>240 350</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-184 100	-165 350
	<b>-184 100</b>	<b>-165 350</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-18 750	-18 750
	<b>-18 750</b>	<b>-18 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-184 100	-184 100
	<b>-202 850</b>	<b>-184 100</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>37 500</b>	<b>56 250</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
90 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	45 000	45 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	753
Skattekonto	16 419	16 419
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 419</b>	<b>17 172</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 088	31 561
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 405	50 019
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 700	14 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 267	0
Förutbetalda hyreskostnader	11 263	8 726
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>73 723</b>	<b>104 709</b>





**Not 15 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 371 358	1 366 664
Transaktionskonto	881 354	603 870
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 252 712</b>	<b>1 970 534</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 846 264	9 396 292
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 028	-260 028
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 586 236</b>	<b>9 136 264</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,33%	2021-06-23	3 242 461,00	0,00	0,00	3 242 461,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-03-01	1 465 870,00	0,00	21 080,00	1 444 790,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-12-01	895 461,00	0,00	83 948,00	811 513,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-06-30	1 942 500,00	0,00	115 000,00	1 827 500,00
SWEDBANK	1,45%	2024-02-23	1 850 000,00	0,00	330 000,00	1 520 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 396 292,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550 028,00</b>	<b>8 846 264,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 028 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 040 112 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 546 124 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 707	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 707</b>	<b>0</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	4 294	4 747
Skuld sociala avgifter och skatter	17 823	16 247
Clearing	0	300
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 117</b>	<b>21 294</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	12 271	10 615
Upplupna driftskostnader	9 646	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 428	0
Upplupna elkostnader	4 055	3 817
Upplupna vattenavgifter	5 445	5 038
Upplupna värmekostnader	18 725	19 334
Upplupna kostnader för renhållning	2 509	1 980
Upplupna revisionsarvoden	6 560	6 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 913	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 574	101 742
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>246 126</b>	<b>148 825</b>

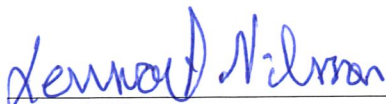
<b>Not Ställda säkerheter</b>	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 477 000	16 477 000

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



## Styrelsens underskrifter

Borlänge 2020-03-10



Lennart Nilsson



Pererik Dalevall



Ulla Pettersson



Anders Nilsson



Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-02-12



KPMG AB  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 11 för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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 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 11 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 mars 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).

## 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.

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

---

# RBF Borlängehus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 11 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

