
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB Brf Borlängehus 13
Org nr: 716456-8094



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.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Borlängehus 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 625 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 339 m², vilket motsvarar 14,4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torkel 11 i Borlänge Kommun. I fastigheten finns 26 lägenheter och 4 lokaler, varav 2 är ihopslagna till 1. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 2 och Borganäsvägen 20 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	10	9	5	26

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	14

Sedan 2015-11-01 hyr föreningen också 6 p-platser av Borlänge Kommun.

Total tomtarea	1 280 m ²
Total bostadsarea	2 021 m ²
Total lokalarea	339 m ²

Årets taxeringsvärde	20 136 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 011 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17,7 % av föreningens nettoomsättning.

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 och teknisk förvaltning samt fastighetsservice.	Riksbyggen
El, fjärrvärme, vatten och sophantering	Borlänge Energi AB
Digital-TV och bredband	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 119 och planerat underhåll för 322. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2019

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takmålning	2010
Byte motorvärme	2013
Nytt låssystem lägenheter	2013
Målning av fönster	2015
Byte ventilationsaggregat	2016
Rengöring och injustering ventilationskanaler	2016
Byte låssystem entrédörrar till TAG	2016
Golvbyte Aladdin Livs	2017
Duvhinder	2017
Rörelsestyrd belysning soprum och cykelförråd	2017
Rörelsestyrd belysning entréer och trapphus	2018
Installation spisvakter	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation inkl. klimataggregat i hörnlokal	274
Målning av fönster och dörrar på balkonger mot innergård	37
Övrigt	11

JH

Kontroller och inspektioner enligt myndighetskrav

Beskrivning	År
OVK	2017
Energideklaration	2018
Radonmätning	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bernt Sjödin	Ordförande	Stämman	2020
Jonas Nielsen	Sekreterare	Stämman	2021
Kristina Andersson	Vice ordförande	Stämman	2021
Anneli Stenberg	Ledamot	Stämman	2020
Johan Brändström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Lena Olsson	Suppleant	Stämman	2021
Mattias Ullén	Suppleant	Stämman	2020
Axel Grusell	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Torbjörn Sjöström	Auktoriserad revisor	Stämman

KPMG AB

Valberedning

Tore Eriksson	Stämman
Ulf Hedström	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Däremot sker en förändring av hyresavgift för p-platser till en enhetlig avgift på 300 kr/månad och p-plats från 2020-01-01.

För affärslokalerna innehåller nu alla tre hyresavtalen en indexklausul som ger en höjning då konsumentprisindex (KPI) stiger. Vid överlåtelse av hyreskontrakt för Bella Pizzeria till ny ägare från 2020-01-01 infördes indexklausul även i detta avtal. Husman Hagberg lämnade hörnlokalen per 2019-04-30 och Olivia Personlig Assistans AB flyttade in 2019-09-01.

Under året har ett av föreningens lån omsatts och placerats hos Stadshypotek. Genom bl.a. en hög amorteringstakt har föreningens ekonomiska ställning succesivt stärkts, och därför kunde förmånliga lånevillkor erhållas; 1,15 % ränta på ett 5-årigt bundet lån. Föreningen har nu den bästa rating, 1.1, som en bostadsrättsförening kan erhålla hos Stadshypotek.

2019 har inneburit ett tydligt fokus på miljö- och energifrågor.

För att stå rustade inför framtiden har tre laddstolpar (med sex uttag) för elbil installerats. Möjligheterna att installera solceller för egen produktion av el har utretts. En utredning som tyvärr visade, att det i nuläget inte går att få lönsamhet i en dylik investering.

Vid byte av ventilation i hörnlokal installerades också en värmeväxlingsutrustning för att minimera energiförbrukningen för uppvärmning av inkommande luft. Dessutom installerades ett klimataggregat för att göra lokalen mer attraktiv för uthyrning.

I början av hösten inleddes ett pilotprojekt tillsammans med Borlänge Energi som syftade till ökad källsortering och minskade mängder avfall. Projektets målsättning överträffades redan inom någon månad. Utöver en minskad miljöpåverkan så har även föreningens kostnader för avfallshanteringen sänkts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 13 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.

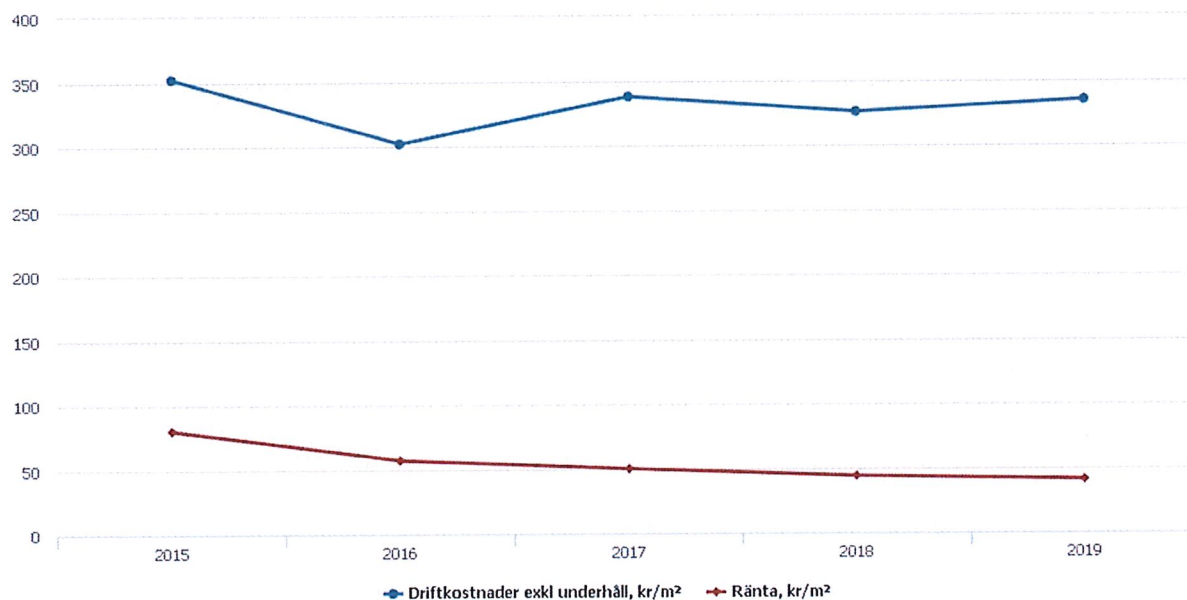
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 3 200 kronor i återbäring samt 3 744 kronor i utdelning.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 933	1 940	1 941	1 961	1 942
Resultat efter finansiella poster	282	353	404	-39	655
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	212	212	212	170	170
Balansomslutning	17 395	17 718	18 002	18 190	18 615
Soliditet %	68	65	62	60	58
Likviditet %	317	350	255	226	312
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	765	765	765	765
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	326	338	302	352
Ränta, kr/m ²	41	44	49	57	80
Underhållsfond, kr/m ²	1 699	1 661	1 507	1 436	1 514
Lån, kr/m ²	2 210	2 481	2 606	2 913	3 146



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 199 999	3 919 621	2 121 975	353 433
Disposition enl. årsstämmobeslut			353 433	-353 433
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-321 956	321 956	
Årets resultat				281 917
Vid årets slut	5 199 999	4 097 665	2 297 364	281 917

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 475 408
Årets resultat	281 917
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	321 956
Summa	2 579 281

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 579 281
-----------------------------------	------------------

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	281 917
Ianspråktagande av underhållsfond	321 956
Avsättning till underhållsfond	<u>-500 000</u>
Årets resultat när fondförändringen beaktas	103 873

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 933 420	1 939 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 612	33 024
Summa rörelseintäkter		1 994 032	1 972 524
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 114 387	-1 000 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 703	-159 390
Personalkostnader	Not 6	-27 240	-28 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-342 626	-334 296
Summa rörelsekostnader		-1 624 957	-1 522 872
Rörelseresultat		369 074	449 652
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 744	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 947	4 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-95 848	-104 701
Summa finansiella poster		-87 157	-96 219
Resultat efter finansiella poster		281 917	353 433
Årets resultat		281 917	353 433

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 496 512	15 830 808
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	74 975	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 571 487	15 830 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		15 610 487	15 869 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	200
Övriga fordringar	Not 15	7	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	95 364	77 225
Summa kortfristiga fordringar		95 371	77 425
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 689 558	1 770 761
Summa kassa och bank		1 689 558	1 770 761
Summa omsättningstillgångar		1 784 929	1 848 185
Summa tillgångar		17 395 415	17 717 993

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 199 999	5 199 999	
Fond för yttre underhåll	4 097 665	3 919 621	
Summa bundet eget kapital	9 297 664	9 119 620	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 297 364	2 121 975	
Årets resultat	281 917	353 433	
Summa fritt eget kapital	2 579 281	2 475 408	
Summa eget kapital	11 876 945	11 595 029	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 955 000	5 595 000
Summa långfristiga skulder		4 955 000	5 595 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	260 000	260 000
Leverantörsskulder	Not 19	81 762	35 262
Skatteskulder	Not 20	7 101	1 831
Övriga skulder	Not 21	17 480	19 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	197 126	211 259
Summa kortfristiga skulder		563 469	527 964
Summa eget kapital och skulder		17 395 415	17 717 993

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	73
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 545 636	1 545 636
Hyror, lokaler	376 802	374 064
Hyror, p-platser	55 200	52 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 974	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 300	0
Rabatter	0	-33 000
Elavgifter	1 056	0
Summa nettoomsättning	1 933 420	1 939 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	8 095	4 064
Fakturerade kostnader	180	2 160
Övriga erhållna bidrag	40 000	0
Övriga rörelseintäkter	12 337	20 400
Försäkringsersättningar	0	6 400
Summa övriga rörelseintäkter	60 612	33 024

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-321 956	-230 940
Reparationer	-118 637	-66 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 072	-49 802
Försäkringspremier	-28 932	-21 334
Kabel- och digital-TV	-52 345	-51 976
Återbäring från Riksbyggen	3 200	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 352
Serviceavtal	-2 542	-2 428
Sotning	-7 071	-2 078
Obligatoriska besiktningar	-18 284	-8 724
Snö- och halkbekämpning	-35 360	-38 387
Statuskontroll	0	-15 125
Förbrukningsinventarier	-1 552	-4 396
Vatten	-61 730	-66 905
Fastighetsel	-70 944	-68 048
Uppvärmning	-143 474	-174 957
Sophantering och återvinning	-58 810	-58 761
Förvaltningsarvode drift	-140 880	-136 233
Summa driftkostnader	-1 114 387	-1 000 930

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 970	-63 687
Hyra p-platser	-21 189	-22 018
Arvode, yrkesrevisorer	-6 611	-6 252
Övriga förvaltningskostnader	-24 513	-28 712
Kreditupplysningar	-225	-2 040
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 490	-2 041
Telefon och porto	-11 257	-10 615
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-36
Medlems- och föreningsavgifter	-1 872	-5 122
Konsultarvoden	0	-15 816
Bankkostnader	-1 575	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-140 703	-159 390

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Sammanträdesarvoden	-23 218	-22 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-3 522	-5 006
Summa personalkostnader	-27 240	-28 256

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-334 296	-334 296
Avskrivning Installationer	-8 331	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-342 626	-334 296

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 744	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 744	3 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 918	4 554
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	184
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 947	4 738

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-95 844	-104 701
Övriga räntekostnader	-4	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-95 848	-104 701

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 270 089	26 270 089
Mark	1 117 060	1 117 060
Tillkommande utgifter	865 000	865 000
	28 252 149	28 252 149
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 252 149	28 252 149

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 556 341	-11 222 045
Tillkommande utgifter	-865 000	-865 000
	- 12 421 341	- 12 087 045

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-334 296	-334 296
	- 334 296	- 334 296

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 12 755 637 - 12 421 341****Restvärde enligt plan vid årets slut****15 496 512 15 830 808****Varav**

Byggnader	14 379 452	14 713 748
Mark	1 117 060	1 117 060

Taxeringsvärden

Bostäder	18 209 000	14 507 000
Lokaler	1 927 000	1 504 000

Totalt taxeringsvärde**20 136 000 16 011 000**

varav byggnader 16 000 000 12 898 000

varav mark 4 136 000 3 113 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	116 834	116 834
	116 834	116 834
Årets anskaffningar		
Installationer	83 305	0
	83 305	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 139	116 834
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-116 834	-116 834
	-116 834	-116 834
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 331	0
	-8 331	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-125 165	-116 834
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 974	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	74 974	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	200

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7	0
Summa övriga fordringar	7	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 511	28 932
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 830	30 952
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 192	13 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 065	2 490
Förutbetalda hyreskostnader	1 766	1 766
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 364	77 225

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 417 804	1 512 886
Transaktionskonto	271 755	257 875
Summa kassa och bank	1 689 558	1 770 761

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 215 000	5 855 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 955 000	5 595 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2019-09-30	3 900 000,00	-3 400 000,00	500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2020-03-30	0,00	600 000,00	0,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-30	0,00	2 800 000,00	40 000,00	2 760 000,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-03-30	1 955 000,00	0,00	100 000,00	1 855 000,00
Summa			5 855 000,00	0,00	640 000,00	5 215 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 040 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 915 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	81 762	35 262
Summa leverantörsskulder	81 762	35 262

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	55 072	49 802
Debiterad preliminärskatt	-47 971	-47 971
Summa skatteskulder	7 101	1 831

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	6 845	7 633
Skuld sociala avgifter och skatter	10 634	11 979
Summa övriga skulder	17 480	19 612

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna driftskostnader	7 025	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 723
Upplupna elkostnader	6 045	5 421
Upplupna vattenavgifter	4 956	5 548
Upplupna värmekostnader	17 339	23 211
Upplupna kostnader för renhållning	3 751	2 750
Upplupna revisionsarvoden	6 650	6 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 145	73 169
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 215	89 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 126	211 259

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 760 000	23 760 000

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2020-03-10

Ort och datum



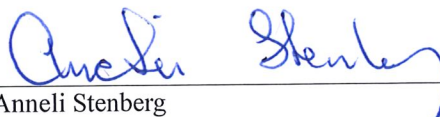
Berndt Sjödin



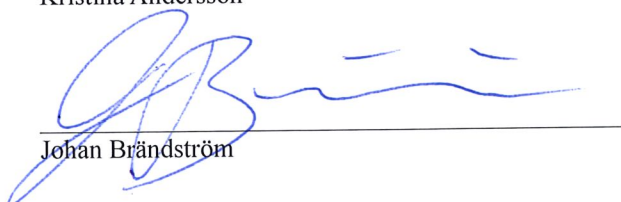
Jonas Nielsen



Kristina Andersson



Anneli Stenberg



Johan Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 12



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 13, org. nr 716456-8094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 13 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 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 upp-lyser, 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. Risker 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 13 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

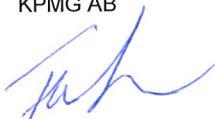
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 12/2-2020

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.

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.

RBF Borlängehus 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Borlängehus 13 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

