

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF 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.

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	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 13 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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 317 % till 653 %

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 339 m², vilket motsvarar 14 % 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 Borgänsvägen 20 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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, ett avtal som upphör per 2021-01-31.

Total tomtarea	1 280 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 021 m ²
Total bostadsarea	2 021 m ²
Lokaler hyresrätt	339 m ²
Total lokalarea	339 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,39 % 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 214 tkr och planerat underhåll för 735 tkr. 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
Ny belysning soprum och cykelförråd	2017
Installation spisvakter	2018
Ventilation inkl klimataggregat i hörnlokal	2019
Målning fönster och dörrar på balkonger mot innergård	2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Vattenskada och stambyte	473
Trädgårdsrenovering	81
Laddstolpar	75
Ny utebelysning	28
Byte balkongfront och fönsterbleck	23
OVK-besiktning	16
Övrigt	39

Kontroller och inspektioner enligt myndighetskrav

Beskrivning	År
OVK	2020
Energideklaration	2018
Radonmätning	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Sjödin	Ordförande	2022
Jonas Nielsen	Sekreterare	2021
Kristina Andersson	Vice ordförande	2021
Kristina Emilsson	Ledamot	2022
Johan Brändström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Olsson	Suppleant	2021
Mattias Ullén	Suppleant	2022
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Torbjörn Sjöström KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tore Eriksson Ulf Hedström	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den vattenskada som skedde i mars 2020 och berörde fyra lägenheter har haft en stor påverkan på verksamheten under året. Den kommer också att vara en stor fråga under 2021 i och med att en utredning om alternativa lösningar av ett kommande stambyte genomförs. Föreningens kostnader för vattenskadan uppgår till 609 tkr. Därutöver har även försäkringsbolaget ersatt del av den totala kostnaden på drygt 1 Mkr.

Covid-19 har påverkat många affärsverksamheter negativt. Det gäller även för de som hyr affärslokaler hos oss. Liksom många andra fastighetsägare har vi lämnat en hyresrabatt under kvartal 2. Efter erhållna statsbidrag har det inneburit en minskad nettointäkt med 25 tkr.

Under året har källsorteringsprojektet tillsammans med Borlänge Energi avslutats. Ett projekt som varit framgångsrikt ur såväl miljö- som kostnadssynpunkt. Resultatet kan sammanfattas i följande fyra punkter.

Mängden restavfall (f.d. brännbart) har halverats.

Mängden utsorterad plast har fördubblats.

Mängden utsorterade pappersförpackningar är tre gånger större.

Kostnaderna för vår avfallshantering är de lägsta på 10 år.

Efter 30 år har vi gjort en komplett förnyelse av vår trädgård och samtidigt även bytt belysning på innergården.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

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 höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse 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.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

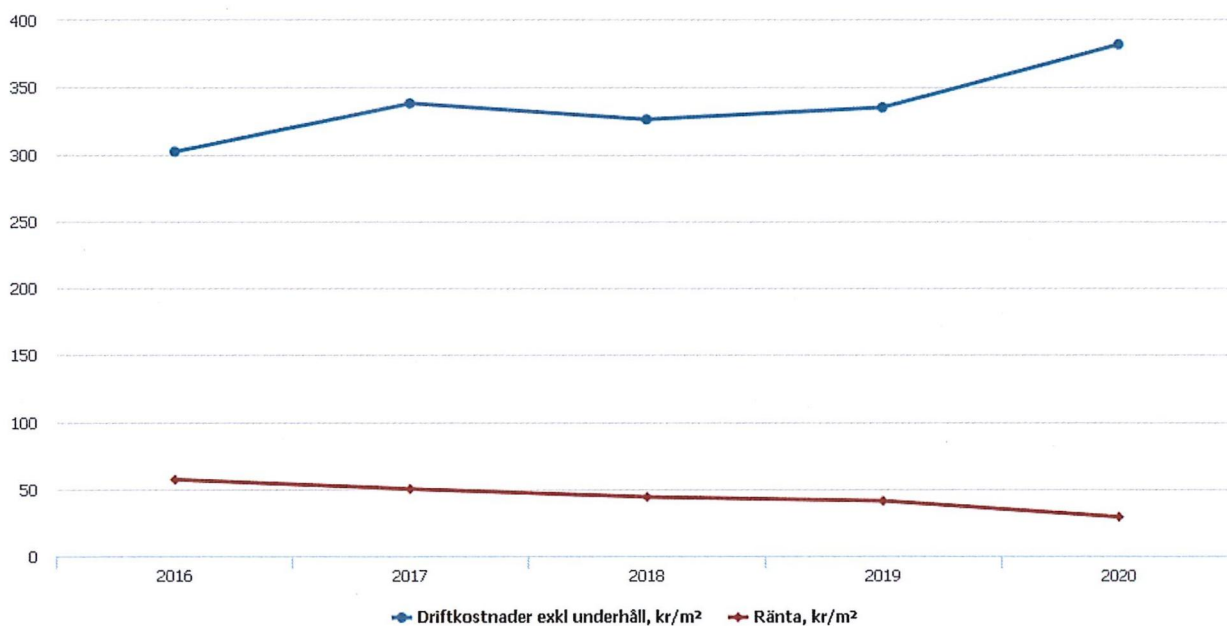
Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

P.g.a coronaläget har ingen utdelning eller återbäring skett under 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 983	1 933	1 940	1 941	1 961
Resultat efter finansiella poster	-165	207	353	404	-39
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	264	212	212	212	170
Balansomslutning	16 938	17 320	17 718	17 990	18 190
Soliditet %	69	68	65	62	60
Likviditet inkl.låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	203	317	350	257	226
Likviditet % exkl.låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	653				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	765	765	765	765
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	335	326	338	302
Ränta, kr/m ²	29	41	44	50	57
Underhållsfond, kr/m ²	1 689	1 624	1 759	1 507	1 436
Lån, kr/m ²	2 098	2 210	2 481	2 606	2 913



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 199 999	4 097 665	2 297 365	281 917
Disposition enl. årsstämmobeslut			281 917	-281 917
Reservering underhållsfond		623 000	-623 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-734 894	734 894	
Årets resultat				-164 778
Vid årets slut	5 199 999	3 985 771	2 691 176	-164 778

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 579 282
Årets resultat	-164 778
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-623 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	734 894
Summa	2 526 398

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 526 398
--	------------------

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	-164 778
Avsättning till underhållsfond	- 623 000
Ianspråktagande av underhållsfond	734 894
Årets resultat när fondförändring beaktas	-52 884

T

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 983 105	1 933 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 341	60 612
Summa rörelseintäkter		1 997 446	1 994 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 635 492	-1 114 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 345	-140 703
Personalkostnader	Not 6	-28 492	-27 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-334 296	-342 626
Summa rörelsekostnader		-2 106 625	-1 624 957
Rörelseresultat		-109 179	369 074
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 072	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 919	4 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-68 590	-95 848
Summa finansiella poster		-55 599	-87 157
Resultat efter finansiella poster		-164 778	281 917
Årets resultat		-164 778	281 917



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 162 216	15 496 512
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	74 975
Summa materiella anläggningstillgångar		15 162 216	15 571 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		15 201 216	15 610 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	105 789	95 364
Summa kortfristiga fordringar		105 796	95 371
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 631 455	1 689 558
Summa kassa och bank		1 631 455	1 689 558
Summa omsättningstillgångar		1 737 252	1 784 929
Summa tillgångar		16 938 468	17 395 415

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 199 999	5 199 999
Fond för yttre underhåll		3 985 771	4 097 665
Summa bundet eget kapital		9 185 770	9 297 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 691 176	2 297 365
Årets resultat		-164 778	281 917
Summa fritt eget kapital		2 526 398	2 579 282
Summa eget kapital		11 712 168	11 876 946
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 095 000	4 955 000
Summa långfristiga skulder		4 095 000	4 955 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	855 500	260 000
Leverantörsskulder		55 418	81 762
Skatteskulder	Not 19	11 193	7 101
Övriga skulder	Not 20	18 409	17 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	190 780	197 126
Summa kortfristiga skulder		1 131 300	563 469
Summa eget kapital och skulder		16 938 468	17 395 415

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	73
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	1 545 636	1 545 636
Hyror, lokaler	404 364	376 802
Hyror, p-platser	70 200	55 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-34 974
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-10 300
Rabatter	-35 295	0
Elavgifter	0	1 056
Summa nettoomsättning	1 983 105	1 933 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	400	0
Övriga ersättningar	6 836	8 095
Fakturerade kostnader	180	180
Erhållna bidrag	6 625	0
Övriga erhållna bidrag	0	40 000
Övriga rörelseintäkter	300	12 337
Summa övriga rörelseintäkter	14 341	60 612

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-734 894	-321 956
Reparationer	-213 610	-118 637
Självrisk	-41 900	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 424	-55 072
Arrendeavgifter	-21 189	0
Försäkringspremier	-30 511	-28 932
Kabel- och digital-TV	-53 088	-52 345
Återbäring från Riksbyggen	0	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 475	0
Serviceavtal	-2 090	-2 542
Sotning	-5 369	-7 071
Obligatoriska besiktningar	-6 211	-18 284
Snö- och halkbekämpning	-10 034	-35 360
Förbrukningsmaterial	-1 700	-1 552
Vatten	-66 716	-61 730
Fastighetsel	-69 100	-70 944
Uppvärmning	-127 052	-143 474
Sophantering och återvinning	-45 819	-58 810
Förvaltningsarvode drift	-143 311	-140 880
Summa driftskostnader	-1 635 492	-1 114 387

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 157	-63 970
Lokalkostnader	0	-21 189
Arvode, yrkesrevisor	-6 859	-6 611
Övriga förvaltningskostnader	-13 419	-24 512
Kreditupplysningar	-450	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 097	-9 490
Telefon och porto	-12 940	-11 257
Medlems- och föreningsavgifter	-1 872	-1 872
Konsultarvoden	0	-1
Bankkostnader	-1 550	-1 575
Summa övriga externa kostnader	-108 345	-140 703

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-23 650	-23 218
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-4 342	-3 522
Summa personalkostnader	-28 492	-27 240

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-334 296	-334 296
Avskrivning Installationer	0	-8 331
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-334 296	-342 626

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 072	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 072	3 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 896	4 918
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 919	4 947

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-68 590	-95 844
Övriga räntekostnader	0	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-68 590	-95 848

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-11 890 637	-11 556 341
Tillkommande utgifter	-865 000	-865 000
	-12 755 637	-12 421 341
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-334 296	-334 296
	-334 296	-334 296
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 089 933	-12 755 637
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 162 216	15 496 512
Varav		
Byggnader	14 045 156	14 379 452
Mark	1 117 060	1 117 060
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 209 000	18 209 000
Lokaler	1 927 000	1 927 000
Totalt taxeringsvärde	20 136 000	20 136 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 136 000</i>	<i>4 136 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	116 834	116 834
	116 834	116 834
Årets anskaffningar		
Installationer	0	83 305
	0	83 305
Utrangeringar		
Installationer	-83 305	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-83 305	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 529	200 139
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-116 834	-116 834
	-116 834	-116 834
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installationer - gjord avskrivning	8 331	
	8 331	0
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-8 331
	0	-8 331
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-116 834	-116 834
Installationer	0	-8 331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-116 834	-125 165
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	74 974
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	74 974

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7	7
Summa övriga fordringar	7	7

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 063	30 511
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 344	46 830
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 186	13 192
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 197	3 065
Förutbetalda hyreskostnader	0	1 766
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 789	95 364

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 321 824	1 417 804
Transaktionskonto	309 631	271 755
Summa kassa och bank	1 631 455	1 689 558

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 950 500	5 215 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-595 000	
Långfristig skuld vid årets slut	4 095 500	4 955 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-12-30	2 760 000,00	0,00	160 000,00	2 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-03-30	600 000,00	0,00	4 500,00	595 500,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2022-03-30	1 855 000,00	0,00	100 000,00	1 755 000,00
Summa			5 215 000,00	0,00	264 500,00	4 950 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut.	855 000	260 000

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån om 595 000 kr som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	11 193	55 072
Debiterad preliminärskatt	0	-47 971
Summa skatteskulder	11 193	7 101

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	6 824	6 845
Skuld sociala avgifter och skatter	11 585	10 634
Summa övriga skulder	18 409	17 480

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	1 259	7 025
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	929	0
Upplupna elkostnader	0	6 045
Upplupna vattenavgifter	5 606	4 956
Upplupna värmekostnader	22 454	17 339
Upplupna kostnader för renhållning	4 182	3 751
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 984
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 705	24 811
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 645	130 215
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 780	197 126

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 760 000	23 760 000

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2021-03-09

Ort och datum



Bernt Sjödin



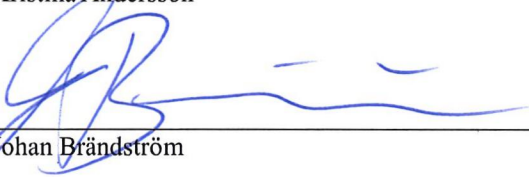
Jonas Nielsen



Kristina Andersson



Kristina Emilsson



Johan Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-19



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 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 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. 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 13 för år 2020 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 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 revisionsssed 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 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 19 mars 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).

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planerliga 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 RBF 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

