
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Borlängehus 20
Org nr: 716456-9167



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 20 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.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring och utdelning pga coronapandemin.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Borlängehus 20 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 1 077 881 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2st. lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 169 % till 256 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 202 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 635 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenkrossen 1 Borlänge kommun med därpå uppförda 14 st enfamiljshus och 4 st parhus med summa 22 bostadslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Krossgatan 1-29.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	18
5 rum och kök	4

Total tomtarea 24 840 m²

Total bostadsarea 2 399 m²

Årets taxeringsvärde 21 293 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 293 000 kr

Riksbyggen 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, jour och felanmälan	Riksbyggen
Funktionskontroll	Riksbyggen
Kabel-TV	ComHem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 218 tkr och planerat underhåll för 51 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad senast i november 2018. Avsättningsbehovet för evig kostnad är 809 tkr och högre på kortare tid. Avsättning har skett med 550 tkr för 2020.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader	2015
Underhåll av tak	2016
Målning carport	2017
Inventering ventilation	2018
Ventilation, köksfläktar, byte aggregat	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
VVC-pump, sensor	41 159
Kanal rengöring	10 250
Byte Belysning	7 975

Planerat underhåll

	År
Byte stuprör, hängrännor	2021-2022
Målning fönster	2021-2022
Byte exteriörbelysning	2021-2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Martinsson	Ordförande	2021
Ingela Persson	Vice ordförande	2021
Malin Hedin	Sekreterare	2022
Niclas Brunnstedt	Ledamot	2022
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mari Nilen	Suppleant	2022
Petra Båtmästar	Suppleant	2021
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Mary Johansson KPMG AB	Förtroendevald revisor Auktoriserat revisionsbyrå

Revisorssuppleanter

Anna Karin Svensson

Valberedning

Pilvi Mattila (sammankallande)
Mia Nylund

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

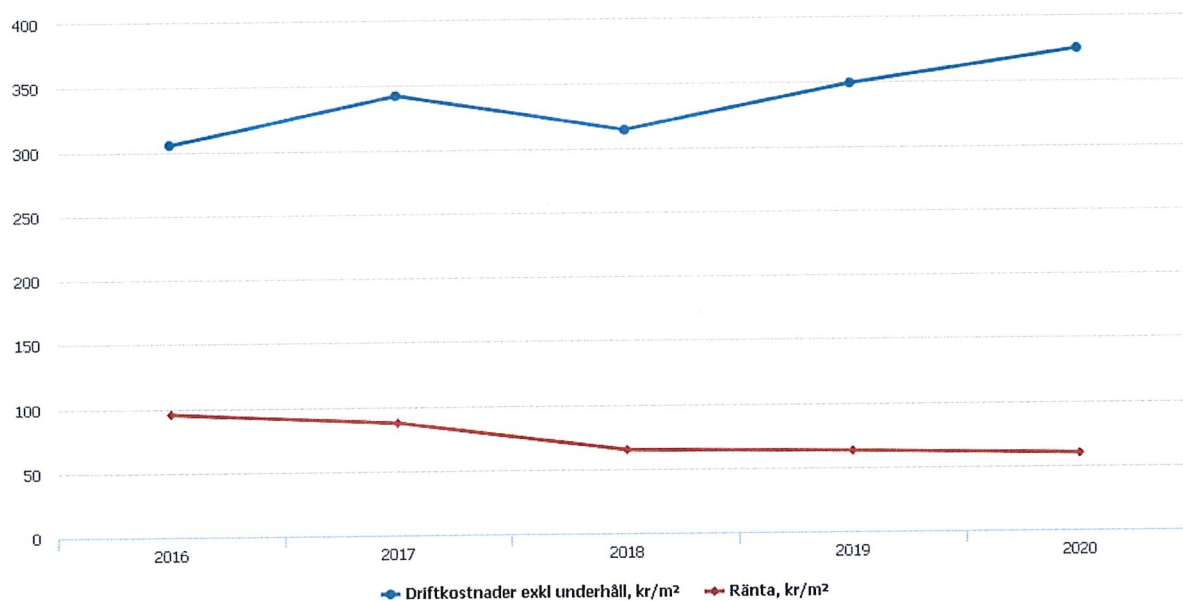
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 800 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 916	1 888	1 850	1 805	1 778
Resultat efter finansiella poster	433	-647	533	99	336
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	229	229	229	229	188
Balansomslutning	13 096	13 082	13 736	13 518	13 607
Soliditet %	32	29	32	29	28
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	256	169	312	209	200
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	800	789	773	754	743
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	375	349	314	342	305
Ränta, kr/m ²	60	63	65	87	95
Lån, kr/m ²	3 561	3 661	3 751	3 851	3 941



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	915 008	3 050 657	444 065	-646 935
Disposition enl. årsstämmobeslut			-646 935	646 935
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-51 409	51 409	
Årets resultat				432 544
Vid årets slut	915 008	3 549 248	-701 461	432 544

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-202 870
Årets resultat	432 544
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 409
Summa	-268 916

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 268 916

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

Förtydligande av årets resultat:

Årets resultat före fondförändringar	432 544
Ianspråkande av underhållsfond	51 409
Avsättning av underhållsfonden	-550 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	- 66 047

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 915 818	1 887 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 340	4 642
Summa rörelseintäkter		1 933 158	1 892 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-950 704	-1 987 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 828	-167 543
Personalkostnader	Not 6	-36 229	-34 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-202 167	-202 167
Summa rörelsekostnader		-1 358 928	-2 391 885
Rörelseresultat		574 230	-499 739
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 434	3 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 120	-151 680
Summa finansiella poster		-141 686	-147 196
Resultat efter finansiella poster		432 544	-646 935
Årets resultat		432 544	-646 935

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 546 477	11 746 470
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	10 875	13 050
Summa materiella anläggningstillgångar		11 557 352	11 759 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		11 569 352	11 771 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	17	18 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	114 141	104 578
Summa kortfristiga fordringar		114 158	123 267
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 412 170	1 187 364
Summa kassa och bank		1 412 170	1 187 364
Summa omsättningstillgångar		1 526 328	1 310 631
Summa tillgångar		13 095 680	13 082 150

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	915 008	915 008	
Fond för yttre underhåll	3 549 247	3 050 657	
Summa bundet eget kapital	4 464 255	3 965 665	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-701 460	444 065	
Årets resultat	432 544	-646 935	
Summa fritt eget kapital	-268 916	-202 870	
Summa eget kapital	4 195 339	3 762 795	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	8 543 385
Summa långfristiga skulder		0	8 543 385
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 15	8 543 385	238 932
Leverantörsskulder	Not 16	85 617	108 787
Skatteskulder	Not 17	21 905	56 424
Övriga skulder	Not 18	27 792	91 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	221 642	280 180
Summa kortfristiga skulder		8 900 341	775 970
Summa eget kapital och skulder		13 095 680	13 082 150

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	75
Inventarier	Linjär	10

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	1 920 138	1 891 824
Rabatter	-4 320	-4 320
Summa nettoomsättning	1 915 818	1 887 504

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar, panter och överlåtelse	3 749	4 641
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter, tillägsbeställningar fläkt	8 120	0
Försäkringsersättningar	5 471	0
Summa övriga rörelseintäkter	17 340	4 642

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-51 409	-1 149 871
Reparationer	-218 250	-101 829
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 874	-158 574
Försäkringspremier	-52 516	-51 841
Kabel- och digital-TV	-56 335	-56 133
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Obligatoriska besiktningar, (elbesiktning, lekplats)	-11 826	-17 277
Snö- och halkbekämpning	-6 763	-49 833
Förbrukningsmaterial	-2 012	-3 657
Fordons- och maskinkostnader, (släpvagn)	-5 928	-829
Vatten	-75 506	-66 771
Fastighetsel	-16 820	-21 450
Uppvärmning	-243 769	-248 306
Sophantering och återvinning	-48 332	-53 214
Förvaltningsarvode drift	-2 365	-9 708
Summa driftskostnader	-950 704	-1 987 293

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-152 049	-140 025
Arvode, yrkesrevisorer	-5 639	-5 488
Övriga förvaltningskostnader	-6 196	-12 482
Kreditupplysningar	-975	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 656	-6 279
Medlems- och föreningsavgifter	-1 584	-1 584
Bankkostnader	-1 730	-1 685
Summa övriga externa kostnader	-169 828	-167 543

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-19 035	-20 000
Sammanträdesarvoden	-7 800	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	0
Övriga personalkostnader	-871	-1 306
Sociala kostnader	-8 023	-7 577
Summa personalkostnader	-36 229	-34 883

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-199 992	-199 992
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 175	-2 175
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-202 167	-202 167

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 152

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 632 250	27 632 250
Mark	990 018	990 018
	28 622 268	28 622 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 622 268	28 622 268

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 875 798	-16 675 806
	-16 875 798	-16 675 806

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-199 992	-199 992
	-199 992	-199 992

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 075 790	-16 875 798
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	10 556 459	10 756 451
Mark	990 018	990 018

Taxeringsvärden

Småhus	21 293 000	21 293 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	21 293 000	21 293 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 471 000</i>	<i>15 471 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 822 000</i>	<i>5 822 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	119 760	119 760
Installationer	59 175	59 175
	178 935	178 935
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	178 935	178 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-106 710	-104 535
Installationer	-59 175	-59 175
	-165 885	-163 710
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 175	-2 175
Installationer	0	0
	-2 175	-2 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-108 885	-106 710
Installationer	-59 175	-59 175
	-168 060	-165 885
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 875	13 050
Varav		
Inventarier och verktyg (nätgrindar)	10 875	13 050
Installationer (kabel-TV)	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

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

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17	18 689
Summa övriga fordringar	17	18 689

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 997	52 516
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 047	37 978
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 097	14 084
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 141	104 578

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	813 658	811 224
Transaktionskonto	598 512	376 140
Summa kassa och bank	1 412 170	1 187 364

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 543 385	8 782 317
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 8 543 385	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-238 932
Långfristig skuld vid årets slut	0	8 543 385

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,93%	2021-03-27	3 366 192,00	0,00	87 432,00	3 278 760,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-03-30	5 416 125,00	0,00	151 500,00	5 264 625,00
Summa			8 782 317,00	0,00	238 932,00	8 543 385,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	50 489	108 787
Ej reskontraförda leverantörsskulder	35 128	0
Summa leverantörsskulder	85 617	108 787

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	21 905	22 425
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	158 574
Debiterad preliminärskatt	0	-124 575
Summa skatteskulder	21 905	56 424

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	64 872
Medlemmarnas reparationsfonder	7 830	7 830
Skuld sociala avgifter och skatter	19 962	18 944
Summa övriga skulder	27 792	91 646

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 702	11 016
Upplupna driftskostnader	1 119	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 166
Upplupna elkostnader	1 923	4 573
Upplupna vattenavgifter	6 459	11 432
Upplupna värmekostnader	28 066	56 248
Upplupna kostnader för renhållning	4 067	8 084
Upplupna revisionsarvoden	500	5 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 093
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 638
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 639	0
Beräknat förvaltningsarvode	14 868	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 298	158 455
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 642	280 180

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 302 000	27 302 000

Styrelsens underskrifter

Borlänge 25/2-21
Ort och datum

Malin Hedin

Malin Hedin

Ingela Persson

Ingela Persson

Andreas Martinsson

Andreas Martinsson

Niclas Brunnstedt

Niclas Brunnstedt

Ewa Wahnström

Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 - 2021

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Mary Johansson

Mary Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 20, org. nr 716456-9167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 20 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 20 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpa 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

16/10 - 2021



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Mary Johansson
Förtroendevald 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 skuldtyngd 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.

Riksbyggen Brf Borlängehus 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Borlängehus 20 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

