

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Borlängehus 4
Org nr: 782600-2235



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registerades 1961-06-15. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 249% till 315%.

I resultatet ingår avskrivningar med 875 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 688 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Katten 1, Illern 1 och Bävern 1 Borlänge Kommun med adress Logatan, Illergatan, Bävergatan och Råbocksgatan. Byggnaderna är uppförda 1961.

Alla lägenheter disponerar en garageplats. 1 st garageplats och 3 st motorcykelplatser uthyres. Tomträttsavtal har tecknats med alla bostadsrättshavare, vilket innebär att tomtmarken ingår i bostadsrätten.

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

Lägenhetsfördelning

4 r.o.k	Summa
61	61

Dessutom tillkommer:

Garage
62

Total tomtarea 25 499 m²

Total bostadsarea 5 108 m²

Årets taxeringsvärde 28 247 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 148 000 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsdrift	Riksbyggen
ComHem	Kabel-TV

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 572 tkr och planerat underhåll för 248 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 823 tkr/år för de närmaste 10 åren samt med 1 395 tkr/år de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 150 tkr

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster, portar och entréer	2004	
Garage	2008	
Fasader	2009	
Yttertak	2007-2009	
Takreovering garage, förråd	2010-2012	
Markarbeten, asfaltering	2012	
Byte kulvert för värme	2013-2014	Ansvar för kulverten har övertagits av Borlänge energi
Ombyggnad ventilation, byte fläktar i 7 hus	2017-2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvbrunn	8 175 kr
Tvättstugor målning mm	41 566 kr
Relining	38 355 kr
Skärmväggar	129 477 kr
Iordningställande av uteplats	27 346 kr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse målning	2018-2020	
Stamledningar för avlopp i badrum och kök	2018-2019	Utförs löpande över åren i samband med bostadsrättsinnehavarnas renoveringar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Zetterberg	Ordförande	2019
Jan Hasselkvist	Vice ordförande	2019
Marie Cedergren	Ledamot	2020
Anette Sandegård	Ledamot	2019
Timo Turpeinen, avgick dec 2019	Ledamot	2019
Linn Bröms	Ledamot	2020
Eva Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun Rosenborg	Suppleant	2020
Johan Hallin	Suppleant	2019
Dan Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman

Valberedning

Jan Olsson
Måns Sandegård

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

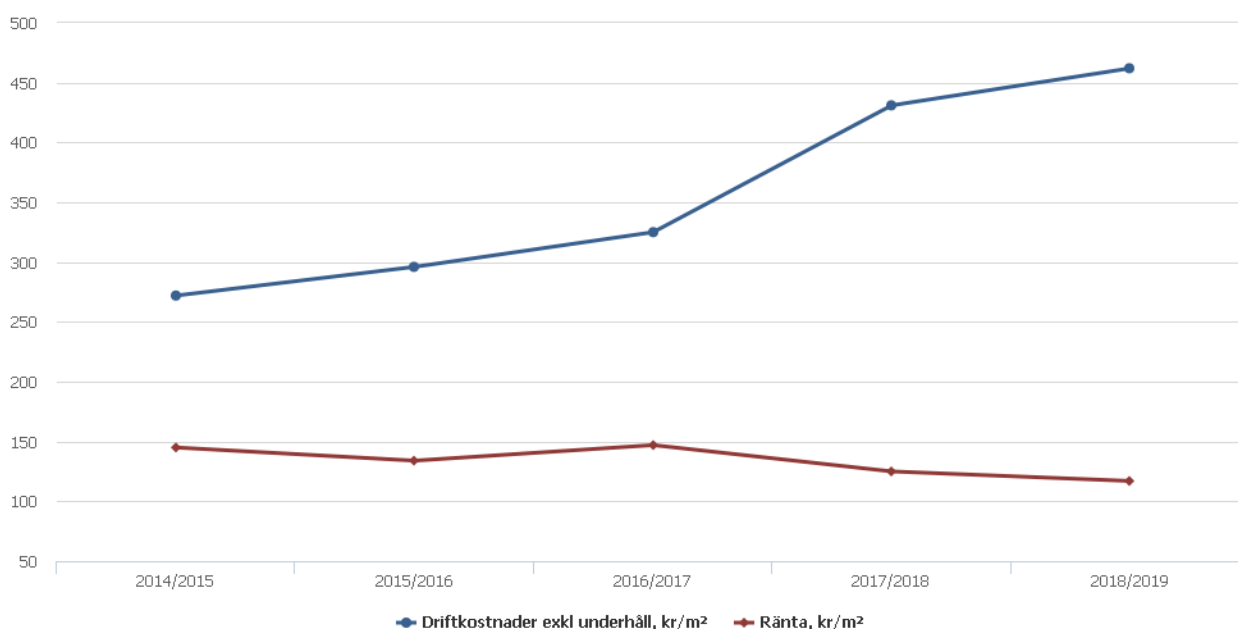
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 880 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 730	4 508	4 379	4 255	4 054
Resultat efter finansiella poster	813	560	291	124	485
Balansomslutning	21 534	21 416	21 536	21 991	21 911
Soliditet %	22	19	16	14	14
Likviditet %	316	249	210	174	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	880	852	827	803	765
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	462	431	325	296	272
Ränta, kr/m ²	117	125	147	134	145
Lån, kr/m ²	3 132	3 266	3 391	3 308	3 314



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	798 768	2 489 512	141 105	559 815
Disposition enl. årsstämmobeslut			559 815	-559 815
Reservering underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-365 048	365 048	
Årets resultat				813 455
Vid årets slut	798 768	3 274 464	-84 032	813 455

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	700 920
Årets resultat	813 455
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 048
Summa	729 422

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

729 422

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	813 455
Ianspråktagande av underhållsfond	365 048
Avsättning till underhållsfond	- 1 150 000
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	28 503

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 729 887	4 508 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	257 397	292 672
Summa rörelseintäkter		4 987 284	4 800 781
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 606 671	-2 487 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 416	-175 947
Personalkostnader	Not 6	-78 787	-79 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-874 506	-874 506
Summa rörelsekostnader		-3 596 380	-3 618 079
Rörelseresultat		1 390 903	1 182 702
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 120	9 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 789	8 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 357	-640 152
Summa finansiella poster		-577 449	-622 887
Resultat efter finansiella poster		813 455	559 815
Årets resultat		813 455	559 815

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 881 659	17 746 904
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	10 273	19 534
Summa materiella anläggningstillgångar		16 891 932	17 766 438
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	95 000	95 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		95 000	95 000
Summa anläggningstillgångar		16 986 932	17 861 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	25 976	36 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	192 481	92 132
Summa kortfristiga fordringar		218 457	128 556
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 329 121	3 425 779
Summa kassa och bank		4 329 121	3 425 779
Summa omsättningstillgångar		4 547 578	3 554 335
Summa tillgångar		21 534 510	21 415 773

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		798 768	798 768
Fond för yttre underhåll		3 274 464	2 489 512
Summa bundet eget kapital		4 073 232	3 288 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-84 033	141 105
Årets resultat		813 455	559 815
Summa fritt eget kapital		729 422	700 920
Summa eget kapital		4 802 654	3 989 199
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 290 779	15 996 721
Summa långfristiga skulder		15 290 779	15 996 721
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	705 652	685 072
Leverantörsskulder		124 255	134 763
Skatteskulder		15 392	0
Övriga skulder	Not 17	98 252	82 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	497 526	527 204
Summa kortfristiga skulder		1 441 077	1 429 853
Summa eget kapital och skulder		21 534 510	21 415 773

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. 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
Entrépartier	Linjär	20
Takr garage och förråd	Linjär	20
Tak garagebyggnader och fasader	Linjär	20
Markarbeten och asfaltering	Linjär	20
Tak, fasader garagebyggnader och förråd	Linjär	20
Garage	Linjär	30
Yttertak 2007/2008	Linjär	40
Yttertak 2008/2009	Linjär	40
Fasader	Linjär	40
Kulvertar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 494 728	4 353 156
Hyror, garage	10 956	10 956
Vattenavgifter	224 203	143 997
Summa nettoomsättning	4 729 887	4 508 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	65 880	77 304
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 424	0
Övriga rörelseintäkter	181	0
Försäkringsersättningar	179 468	215 368
Summa övriga rörelseintäkter	257 397	292 672

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-247 721	-285 225
Reparationer	-571 860	-466 588
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 470	-67 630
Försäkringspremier	-99 940	-91 326
Kabel- och digital-TV	-69 554	-68 956
Pcb/Radonsanering	-18 349	0
Återbäring från Riksbyggen	8 100	6 500
Obligatoriska besiktningar (radon)	-5 037	-41 059
Snö- och halkbekämpning	-134 822	-200 822
Statuskontroll (ingår i förvaltningsarvode drift)	0	-32 786
Drift och förbrukning, övrigt (rengöring sopkärl mm)	-3 335	0
Förbrukningsinventarier	-1 566	-5 186
Vatten	-141 166	-149 413
Fastighetsel	-42 036	-42 540
Uppvärmning	-588 695	-637 853
Sophantering och återvinning	-108 084	-93 035
Förvaltningsarvode drift (statuskontroll och ekonomisk förvaltning ingår)	-489 137	-311 780
Summa driftkostnader	-2 606 671	-2 487 697

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration (flyttad till not 4)	0	-129 246
Arvode, yrkesrevisorer	-6 888	-6 638
Övriga förvaltningskostnader	-18 299	-16 461
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 708	-16 886
Medlems- och föreningsavgifter	-4 392	-4 392
Bankkostnader	-1 130	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-36 416	-175 947

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Styrelsearvoden	-55 243	-55 448
Sammanträdesarvoden	-7 560	-8 280
Sociala kostnader	-15 984	-16 201
Summa personalkostnader	-78 787	-79 929

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

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-56 721	-56 721
Avskrivningar tillkommande utgifter	-808 524	-808 524
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 261	-9 261
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-874 506	-874 506

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 120	9 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 120	9 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 789	8 145
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 789	8 145

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 776 697	3 776 697
Mark	280 860	280 860
Tillkommande utgifter	24 997 990	24 997 990
	29 055 547	29 055 547
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 055 547	29 055 547
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 755 417	-2 698 696
Standardförbättringar	-8 553 227	-7 744 703
	- 11 308 644	- 10 443 399
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-56 721	-56 737
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-808 524	-808 524
	- 865 245	- 865 261
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 173 889	- 11 308 660
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 881 659	17 744 546
Varav		
Byggnader	964 559	1 021 281
Mark	280 860	280 860
Tillkommande utgifter	15 636 240	16 442 405
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 415 000	20 550 000
Lokaler	832 000	598 000
Totalt taxeringsvärde	28 247 000	21 148 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 232 000</i>	<i>16 714 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 015 000</i>	<i>4 434 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	148 857	148 857
Installationer	39 874	39 874
	188 731	188 731
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	188 731	188 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-129 323	-120 062
Installationer	-39 874	-39 874
	- 169 197	- 159 936
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-9 261	-9 261
	- 9 261	- 9 261
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-138 584	-129 323
Installationer	-39 874	-39 874
	- 178 458	- 169 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 273	19 534

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	91 500	91 500
Andra aktier och andelar	3 500	3 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	95 000	95 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	0	10 448
Skattekonto	25 976	25 976
Summa övriga fordringar	25 976	36 424

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 894	13 494
Förutbetalda försäkringspremier	52 703	45 932
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 306	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 579	32 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 481	92 132

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	2 819 661	2 510 056
Transaktionskonto	1 509 461	915 723
Summa kassa och bank	4 329 121	3 425 779

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	15 996 431	16 681 793
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-705 652	-685 072
Långfristig skuld vid årets slut	15 290 779	15 996 721

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,22%	2020-04-30	945 000,00	0,00	70 000,00	875 000,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2020-06-01	2 766 250,00	0,00	80 000,00	2 686 250,00
STADSHYPOTEK	5,26%	2021-03-01	1 140 000,00	0,00	80 000,00	1 060 000,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2021-09-30	559 996,00	0,00	0,00	559 996,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-09-30	1 742 500,00	0,00	200 000,00	1 542 500,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2022-07-30	188 664,00	0,00	1 920,00	186 744,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2022-07-30	212 956,00	0,00	2 168,00	210 788,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2022-07-30	1 401 750,00	0,00	145 000,00	1 256 750,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2022-10-30	918 325,00	0,00	9 710,00	908 615,00
STADSHYPOTEK	2,41%	2023-01-30	730 710,00	0,00	0,00	730 710,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2023-01-30	937 450,00	0,00	0,00	937 450,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2023-06-01	1 875 000,00	0,00	0,00	1 875 000,00
STADSHYPOTEK	4,51%	2023-07-30	825 000,00	0,00	50 000,00	775 000,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2023-10-30	884 292,00	0,00	24 064,00	860 228,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2023-12-01	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-04-30	716 400,00	0,00	0,00	716 400,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2027-07-30	337 500,00	0,00	22 500,00	315 000,00
Summa			16 681 793,00	0,00	685 362,00	15 996 431,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 705 652 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 822 608 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 468 171 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	82 425	82 425
Skuld sociala avgifter och skatter	15 827	0
Avräkning hyror och avgifter	0	389
Summa övriga skulder	98 252	82 814

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	46 943	49 993
Upplupna elkostnader	4 547	2 913
Upplupna vattenavgifter	12 978	13 038
Upplupna värmekostnader	35 158	19 480
Upplupna kostnader för renhållning	13 842	5 404
Upplupna revisionsarvoden	6 850	6 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 392	57 004
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 816	372 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	497 526	527 204

Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	19 210 100	19 210 100

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2019-09-25

Håkan Zetterberg

Jan Hasselkvist

Marie Cedergren

Anette Sandegård

Timo Turpeinen

Linn Bröms

Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -

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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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 motsvaras 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.

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 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 4 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

