
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Borlängehus 7
Org nr: 782600-3167



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 7 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 samt i utdelning pga coronapandemin.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-06. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 514 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mercurius 2 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 114 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Hagavägen 39-55 och Tägtvägen 4-18 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
21	33	51	6	3	114

Dessutom tillkommer

P-platser

78

Total tomtarea 12 100 m²

Bostäder bostadsrätt 8 103 m²

Total bostadsarea 8 103 m²

Årets taxeringsvärde 67 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 67 200 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, delar
ComHem	Kabel-TV
Borlänge energi	Värmeservice
Dala-Lås	Administration passagesystem

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 262 tkr och planerat underhåll för 1 373 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 258 tkr/år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Yttertak	2002
Fönsterbyten	2009
Lägenhetsdörrar	2013
Relining avloppsstammar kök och badrum	2013-2014
Golvbrunnar	2018-2019
Utredning energiprojekt	2018-2019
Takmålning	2018-2019
Asfaltering parkering	2018-2019
Byte dagvattenbrunn	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvbrunnar	147 043
Bygglov fasadändring	26 157
Dränering / VVS	1 200 000

Planerat underhåll

	År
Dränering / VVS	2020-2021
Renovering balkonger	2020-2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Hellby	Ordförande	2020
Agneta Rung	Ledamot	2021
Karolina Sparrman	Ledamot	2020
Hans Karlsson	Ledamot	2021
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Tjäder	Suppleant	2020
Simon Stenberg	Suppleant	2021
Eva Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Cederqvist		2020
Lena Högberg		2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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 136 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

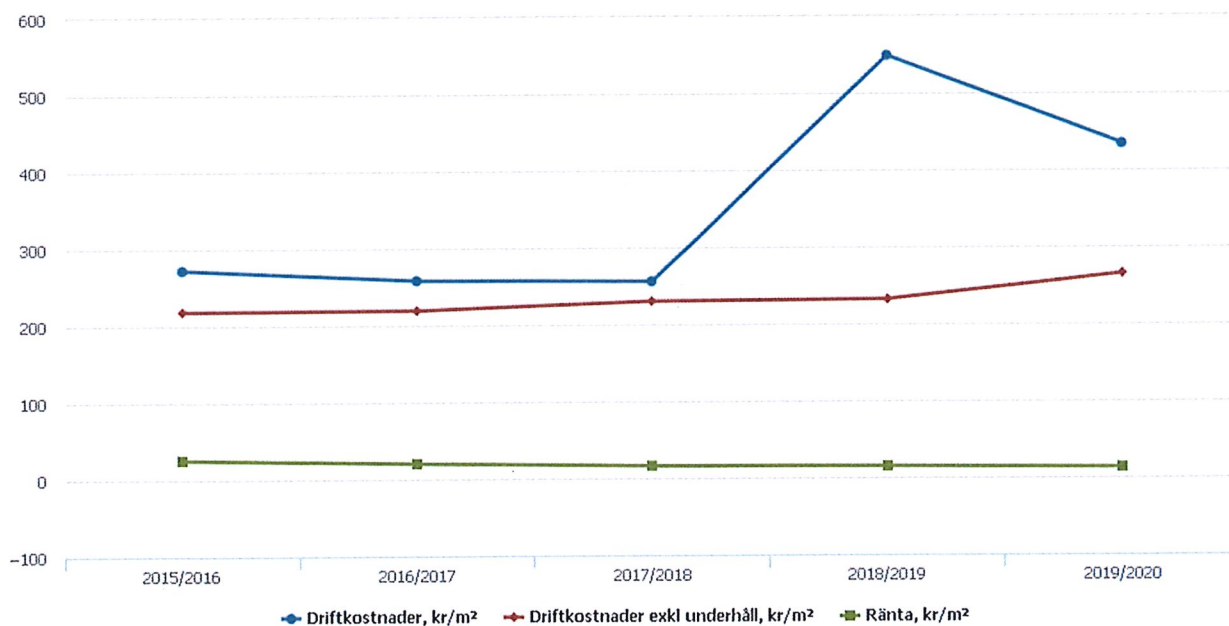
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 212	5 070	5 031	4 977	4 827
Resultat efter finansiella poster	0	-1 094	1 225	1 197	851
Årets resultat	0	-1 094	1 225	1 197	851
Balansomslutning	12 058	11 183	12 676	11 811	11 715
Soliditet %	22	23	29	21	11
Likviditet %	213	313	395	309	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	619	609	609	600	596
Driftkostnader, kr/m ²	434	549	256	258	272
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	265	232	230	219	218
Ränta, kr/m ²	13	15	16	20	25
Lån, kr/m ²	889	941	994	1 046	1 098



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	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	639 944	2 083 248	966 450	-1 094 369
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 094 369	1 094 369
Reservering underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 373 200	1 373 200	
Årets resultat				-96
Vid årets slut	639 944	2 110 048	-154 719	-96

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-127 919
Årets resultat	-96
Årets fondavsättning	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 373 200
Summa	-154 815

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 154 815**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före förändring	-96
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 373 200
Årets fondavsättning	<u>- 1 400 000</u>
	26 896

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 211 792	5 069 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 008	59 848
Summa rörelseintäkter		5 299 800	5 129 519
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 519 227	-4 445 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 316	-307 181
Personalkostnader	Not 6	-801 811	-801 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-514 332	-575 498
Summa rörelsekostnader		-5 201 687	-6 129 638
Rörelseresultat		98 133	-1 000 119
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	16 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 036	10 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-107 245	-121 513
Summa finansiella poster		-98 209	-94 251
Resultat efter finansiella poster		-96	-1 094 369
Årets resultat		-96	-1 094 369

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 010 628	6 485 570
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	149 607	188 996
Summa materiella anläggningstillgångar		6 160 235	6 674 567
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		6 331 235	6 845 567
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 341	129
Övriga fordringar	Not 15	105 230	95 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	173 531	172 379
Summa kortfristiga fordringar		283 102	267 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 443 652	4 069 959
Summa kassa och bank		5 443 652	4 069 959
Summa omsättningstillgångar		5 726 754	4 337 483
Summa tillgångar		12 057 989	11 183 050

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	639 944	639 944	
Fond för yttre underhåll	2 110 047	2 083 248	
Summa bundet eget kapital	2 749 991	2 723 192	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-154 719	966 450	
Årets resultat	-96	-1 094 369	
Summa fritt eget kapital	-154 815	-127 919	
Summa eget kapital	2 595 176	2 595 273	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 777 930	7 202 290
Summa långfristiga skulder		6 777 930	7 202 290
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	424 360	424 360
Leverantörsskulder	Not 19	1 371 558	212 497
Övriga skulder	Not 20	227 820	230 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	661 144	517 911
Summa kortfristiga skulder		2 684 882	1 385 487
Summa eget kapital och skulder		12 057 989	11 183 050

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	60
Byte yttertak	Linjär	40
Fönsterbyten	Linjär	35
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 011 992	4 938 165
Hyror, p-platser	199 800	132 075
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-569
Summa nettoomsättning	5 211 792	5 069 671

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar (pantförskrivning och överlåtelseavgifter)	28 500	40 454
Fakturerade kostnader (inkasso)	1 080	3 437
Övriga rörelseintäkter (ers självrisk och andrahandsavgifter)	47 469	15 957
Försäkringsersättningar	10 959	0
Summa övriga rörelseintäkter	88 008	59 848

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-1 373 200	-2 562 405
Reparationer (vattenskada 139 tkr, tvättstugor 45 tkr varav bokn.tavla 20)	-261 576	-119 562
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-167 466	-152 418
Arrendeavgifter	-1 500	-1 500
Försäkringspremier	-103 741	-94 461
Kabel- och digital-TV	-196 559	-195 235
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 766	-4 235
Obligatoriska besiktningar (energideklaration)	-36 250	0
Snö- och halkbekämpning	-1 254	-2 310
Statuskontroll	-49 045	-48 883
Drift och förbrukning, övrigt	-6 916	-17 114
Förbrukningsmaterial	-33 532	-48 302
Fordons- och maskinkostnader	-23 128	-5 294
Vatten	-263 725	-245 828
Fastighetsel	-84 607	-82 038
Uppvärmning	-654 084	-665 469
Sophantering och återvinning	-164 405	-149 179
Förvaltningsarvode drift (underhållsplanering 30 tkr detta år)	-92 473	-55 717
Summa driftkostnader	-3 519 227	-4 445 250

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-193 322	-187 727
Lokalkostnader	-4 590	-4 590
Arvode, yrkesrevisorer	-7 769	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-34 325	-28 393
Kreditupplysningar	-2 529	-5 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 678	-34 589
Telefon och porto	-22 990	-22 912
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-8 208	-8 208
Serviceavgifter (Fastigo)	-7 221	-7 107
Konsultarvoden (Advokatkostnad hyresnämnd)	-53 075	0
Bankkostnader	-1 550	-1 130
Summa övriga externa kostnader	-366 315	-307 181

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-415 140	-415 824
Uttagsskatt	-132 002	-144 188
Styrelsearvoden (enligt stämmobeslut)	-75 000	-67 300
Sammanträdesarvoden (enligt stämmobeslut)	-21 600	-14 700
Övriga ersättningar	0	-3 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-1 200
Övriga kostnadsersättningar	-2 352	-1 953
Övriga personalkostnader	0	-2 494
Sociala kostnader	-154 517	-150 449
Summa personalkostnader	-801 811	-801 708

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-250 578	-250 578
Avskrivningar tillkommande utgifter	-224 364	-224 364
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 623	-96 026
Avskrivning Installationer	-7 767	-4 531
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-514 332	-575 498

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	16 504
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	16 504

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 878	10 490
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	158	269
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 036	10 759

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-107 245	-121 500
Övriga räntekostnader	0	-13
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-107 245	-121 513

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 433 822	7 433 822
Mark	651 085	651 085
Standardförbättringar	6 588 167	6 588 167
Markanläggning	71 250	71 250
	14 744 324	14 744 324
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 744 324	14 744 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 428 107	-5 177 529
Standardförbättringar	-2 759 397	-2 535 033
Markanläggningar	-71 250	-71 250
	-8 258 754	-7 783 812
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-250 578	-250 578
Årets avskrivning standardförbättringar	-224 364	-224 364
	-474 942	-474 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 733 696	-8 258 754
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 010 628	6 485 570
Varav		
Byggnader	1 755 137	2 005 715
Mark	651 085	651 085
Standardförbättringar (fönster, dörrar, bokningssystem mm)	3 604 406	3 828 770
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 200 000	67 200 000
	67 200 000	67 200 000
Totalt taxeringsvärde	67 200 000	67 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 094 863	1 094 863
	1 094 863	1 094 863
Årets anskaffningar		
Installationer	0	116 500
	0	116 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 094 863	1 211 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 017 836	-921 810
	-1 017 836	-921 810
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-31 623	-96 026
Installationer	-7 767	-4 531
	-39 390	-100 557
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 049 458	-1 017 836
Installationer	-12 298	-4 531
	-1 061 756	-1 022 367
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 607	188 996
Varav		
Maskiner och inventarier (tvättmaskin, mangel)	45 405	77 027
Installationer (motorvärmare)	104 202	111 969

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	171 000	171 000
Summa andra långfristiga fordringar	171 000	171 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 341	129
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 341	129

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	64 816	75 304
Skattekonto	40 414	19 712
Summa övriga fordringar	105 230	95 016

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 386	3 373
Förutbetalda försäkringspremier	52 265	51 476
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 944	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 259	49 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 677	68 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 531	172 379

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 940 013	1 932 149
Transaktionskonto	2 503 639	2 137 810
Summa kassa och bank	5 443 652	4 069 959

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 202 290	7 626 650
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-424 360	-424 360
Långfristig skuld vid årets slut	6 777 930	7 202 290

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-12-30	3 267 580,00	0,00	118 464,00	3 149 116,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2021-04-30	1 415 000,00	0,00	180 000,00	1 235 000,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-03-01	1 172 288,00	0,00	86 304,00	1 085 984,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-03-30	1 771 782,00	0,00	39 592,00	1 732 190,00
Summa			7 626 650,00	0,00	424 360,00	7 202 290,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 424 360 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 697 440 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 080 490 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	1 371 558	212 497
Summa leverantörsskulder	1 371 558	212 497

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	19 619	19 619
Skuld för moms	132 002	136 377
Skuld sociala avgifter och skatter	76 199	74 723
Summa övriga skulder	227 820	230 719

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	55 165	47 454
Upplupna räntekostnader	3 094	3 545
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 433	0
Upplupna elkostnader	6 242	5 894
Upplupna vattenavgifter	22 990	19 959
Upplupna värmekostnader	15 306	17 504
Upplupna kostnader för renhållning	13 480	13 349
Upplupna revisionsarvoden	7 750	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 679	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 005	377 705
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	661 144	517 911

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	11 503 100	11 503 100

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2020-10-07



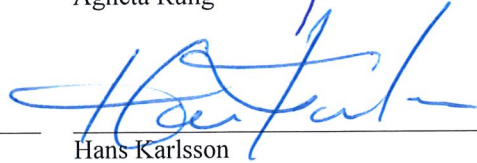
Maria Hellby



Agneta Rung



Karolina Sparrman



Hans Karlsson



Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-17

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 7, org. nr 782600-3167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 7 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 13 oktober 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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 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.

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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 7 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

