

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Borlängehus nr 9

Org nr: 716412-9459



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 366 778 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -529 709 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalkonen 1 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adress är Uppfartsvägen 1-18 i Borlänge.

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

### Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		16	42	10	2		70

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	23	62

Total tomtarea 25 760 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 526 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 143 m<sup>2</sup>

Lokalerna används av medlemmarna till gym m m.

Årets taxeringsvärde 24 603 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 24 603 000 kr kr

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och jour	Riksbyggen
Digital-TV och internet	Telia

#### 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 133 023 och planerat underhåll för 2 184 338. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2016 och visar på ett underhållsbehov på 982 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning har skett med 950 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
<b>Beskrivning</b>		
Del av kulvertbyte samt installation fristående fjärrvärmecentraler	2015	Ansvar för kulvert övertagits av Borlänge Energi
<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>	
<b>Beskrivning</b>		
Målning och plåtarbeten förråd	32 171 kr	
Byte golvbrunnar och fläktar	42 209 kr	
Byte armaturer garage och tidur motorvärmare	36 740 kr	
Rensning hängrännor	36 175 kr	
Fasadrenovering	2 037 043 kr	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fasadarbeten	2019-2020	

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T

## Medlemsvinst

RBF Borlängehus 9 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 5 500 kronor i återbäring samt 9 936 kronor i utdelning.



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Carl-Magnus Björk	Ordförande	2020
Fredrik Busk	Sekreterare	2019
Daniel Trogen	Vice ordförande	2020
Mikael Lundberg	Ledamot	2019
Glenn Nyberg	Ledamot	2019
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Vlora Krasniqi	Suppleant	2019
Ted Lindén	Suppleant	2020
Ingela Örneholm	Suppl Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Revisionsbyrå

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Susanne Stenberg, Linda Granlund	Stämman

Firman tecknas av styrelsen, två i förening enligt stadgarna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

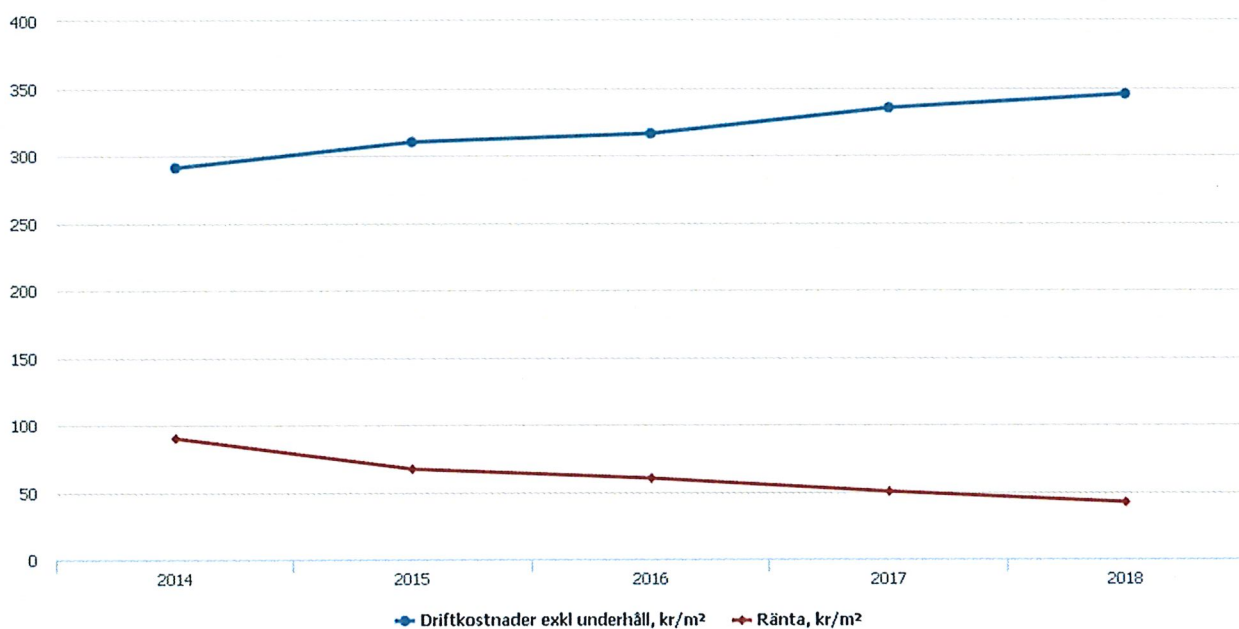
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 970	3 914	3 900	3 863	3 685
Resultat efter finansiella poster	896	704	953	-1 753	827
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	168	156	156	312	113
Balansomslutning	20 290	21 776	21 337	20 763	20 493
Soliditet %	28	30	27	23	32
Likviditet %	314	335	284	187	415
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	686	676	676	668	644
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	345	340	316	310	291
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	42	50	60	67	90
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 487	2 538	2 598	2 651	2 344



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	829 961	0	2 356 058	2 586 999	704 431
Disposition enl. årsstämmobeslut				704 431	-704 431
Reservering underhållsfond			950 000	-950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 184 338	2 184 338	
Årets resultat					-896 487
<b>Vid årets slut</b>	<b>829 961</b>	<b>0</b>	<b>1 121 720</b>	<b>4 525 768</b>	<b>-896 487</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 291 430
Årets resultat	-896 487
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 184 338
<b>Summa</b>	<b>3 629 281</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **3 629 281**

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

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	- 896 487
Avsättning till underhållsfond	- 950 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 184 338</u>
Årets resultat när fondförändring beaktas	337 851

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 970 014	3 913 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 346	87 846
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 115 360</b>	<b>4 001 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 141 615	-2 371 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 970	-197 559
Personalkostnader	Not 6	-85 348	-94 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-366 778	-368 945
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 791 711</b>	<b>-3 031 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-676 351</b>	<b>970 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 936	9 522
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 847	7 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 919	-283 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-220 136</b>	<b>-265 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-896 487</b>	<b>704 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-896 487</b>	<b>704 431</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	15 678 705	17 642 358
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 603 126	6 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 281 830</b>	<b>17 648 609</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	103 500	103 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 500</b>	<b>103 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 385 330</b>	<b>17 752 109</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	59 575	64 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	227 252	214 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>286 827</b>	<b>278 649</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 617 577	3 745 675
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 617 577</b>	<b>3 745 675</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 904 404</b>	<b>4 024 324</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 289 735</b>	<b>21 776 433</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	829 961	829 961	
Fond för yttre underhåll	1 121 720	2 356 058	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 951 681</b>	<b>3 186 019</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 525 768	2 586 999	
Årets resultat	-896 487	704 431	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 629 281</b>	<b>3 291 430</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 580 962</b>	<b>6 477 449</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 783 589	14 099 077
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 783 589</b>	<b>14 099 077</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	315 488	315 488
Leverantörsskulder		127 135	300 034
Övriga skulder	Not 17	39 290	38 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	443 271	546 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>925 184</b>	<b>1 199 907</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 289 735</b>	<b>21 776 433</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Del av växlare och kulvert	Linjär	20
Markinventarier (Bommar)	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 792 888	3 736 862
Hyrer, lokaler	0	167 400
Hyrer, garage	82 800	82 800
Hyrer, p-platser	124 200	124 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-167 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-135	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 059	-5 805
Rabatter	-22 680	-21 263
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 970 014</b>	<b>3 913 795</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	115 500	0
Övriga lokalintäkter	1 870	2 920
Överlåtelse- pant och övriga ersättningar från boende	19 897	10 930
Juridiska kostnader	3 536	720
Återvunna fordringar	0	350
Andrahandsavgifter	4 543	6 714
Försäkringsersättningar	0	66 212
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>145 346</b>	<b>87 846</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 184 338	-438 209
Reparationer	-133 023	-220 897
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 200	-80 200
Försäkringspremier	-90 950	-89 509
Kabel- och digital-TV	-214 737	-191 948
Återbäring från Riksbyggen	5 500	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 104	-6 184
Snö- och halkbekämpning	-101 596	-18 503
Statuskontroll	-22 400	-22 356
Drift och förbrukning, övrigt	-2 194	-718
Förbrukningsinventarier	-13 964	-13 042
Fordons- och maskinkostnader	-1 085	-1 194
Vatten	-184 936	-175 712
Fastighetsel	-152 991	-147 452
Uppvärmning	-526 987	-541 422
Sophantering och återvinning	-104 526	-118 261
Förvaltningsarvode drift	-328 082	-312 500
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 141 615</b>	<b>-2 371 008</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-137 993	-135 036
IT-kostnader	0	-3 491
Arvode, yrkesrevisorer	-6 256	-6 175
Övriga förvaltningskostnader	-29 661	-20 122
Juridiska kostnader	-3 900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 150	-12 320
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-4 200
Konsultarvoden	0	-14 478
Bankkostnader	-1 970	-1 737
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-197 970</b>	<b>-197 559</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 170	-10 360
Styrelsearvoden	-48 000	-47 250
Sammanträdesarvoden	-13 625	-16 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-19 553	-19 688
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-85 348</b>	<b>-94 048</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-263 653	-263 790
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 125	-5 155
Avskrivning Installationer	-100 000	-100 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-366 778</b>	<b>-368 945</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	9 936	9 522
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 936</b>	<b>9 522</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 715	7 645
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	132	258
Övriga ränteintäkter	0	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 847</b>	<b>7 907</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 037 642	20 037 642
Mark	115 000	115 000
Tillkommande utgifter	0	2 360 762
Markanläggning	0	166 620
Markinventarier	0	61 104
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 152 642</b>	<b>22 741 128</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 210 284	-3 946 494
Tillkommande utgifter	0	-560 762
Markanläggningar	0	-166 620
Markinventarier	0	-61 104
	<b>- 4 210 284</b>	<b>- 4 734 980</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-263 653	-263 790
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-100 000
	<b>- 263 653</b>	<b>- 363 790</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 4 473 937 - 5 098 770****Restvärde enligt plan vid årets slut****15 678 705 17 642 358****Varav**

Byggnader	15 563 705	15 827 358
Mark	115 000	115 000
Tillkommande utgifter	0	1 700 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	23 690 000	23 690 000
Lokaler	913 000	913 000

**Totalt taxeringsvärde****24 603 000 24 603 000***varav byggnader* 19 753 000 19 753 000*varav mark* 4 850 000 4 850 000



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	608 767	608 767
Installationer på egen fastighet	2 588 486	0
	<b>3 197 253</b>	<b>608 767</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 197 253</b>	<b>608 767</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-602 517	-597 362
Installation på egen fastighet	-888 486	0
	<b>- 1 491 003</b>	<b>- 597 362</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-3 125	-5 155
Installation på egen fastighet	-100 000	0
	<b>- 103 125</b>	<b>- 5 155</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 594 128</b>	<b>- 602 517</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 603 125</b>	<b>6 250</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
207 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	103 500	103 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>103 500</b>	<b>103 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	21 033	21 033
Skattekonto	38 542	38 542
Fordringar hos leverantörer	0	4 567
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>59 575</b>	<b>64 142</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 228	90 950
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 498	21 133
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 476	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 050	102 424
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>227 252</b>	<b>214 507</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 306	11 370
Bankmedel	1 922 057	1 811 343
Transaktionskonto	690 214	1 922 963
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 617 577</b>	<b>3 745 675</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	14 099 077	14 414 565
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-315 488	-315 488
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 783 589</b>	<b>14 099 077</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,07%	2019-11-25	1 892 968,00	0,00	38 632,00	1 854 336,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2020-09-01	1 910 000,00	0,00	40 000,00	1 870 000,00
SWEDBANK	1,65%	2020-11-25	1 506 334,00	0,00	33 000,00	1 473 334,00
SWEDBANK	1,94%	2021-03-25	3 943 561,00	0,00	43 580,00	3 899 981,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-06-30	662 919,00	0,00	33 996,00	628 923,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-12-01	1 798 776,00	0,00	63 488,00	1 735 288,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2023-12-01	2 700 007,00	0,00	62 792,00	2 637 215,00
<b>Summa</b>			<b>14 414 565,00</b>	<b>0,00</b>	<b>315 488,00</b>	<b>14 099 077,00</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	39 290	38 308
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>39 290</b>	<b>38 308</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	11 839	14 023
Upplupna elkostnader	19 583	20 800
Upplupna vattenavgifter	15 020	15 056
Upplupna värmekostnader	70 833	69 005
Upplupna kostnader för renhållning	8 186	8 619
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	69 000
Upplupna revisionsarvoden	6 300	6 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 058	28 595
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 452	314 779
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>443 271</b>	<b>546 077</b>

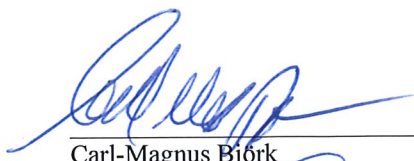
**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 040 700	17 040 700

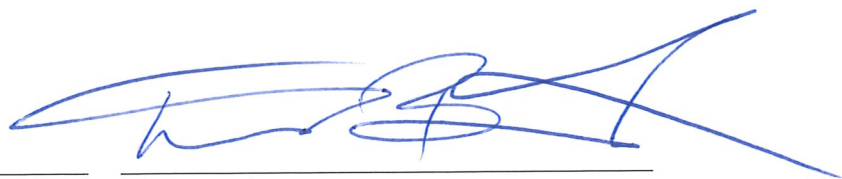


## Styrelsens underskrifter

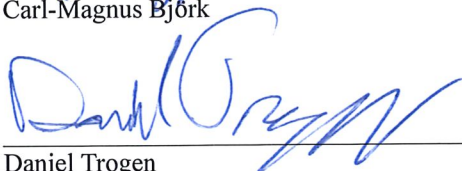
Borlänge 2019-02-25



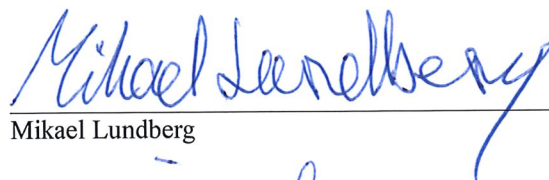
Carl-Magnus Björk



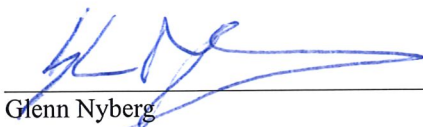
Fredrik Busk



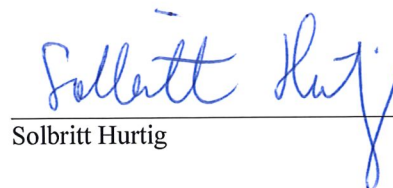
Daniel Trogen



Mikael Lundberg



Glenn Nyberg



Solbritt Hurtig

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats  
2019-02-11



KPMG AB  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 9, org. nr 716412-9459

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 9 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 9 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 11 mars 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.

## **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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



# RB BRF Borlängehus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Borlängehus nr 9 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](http://www.riksbyggen.se)

