

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Borlängehus 2  
Org nr: 782600-2250



---

# 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, fastighetservice 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.....	1
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 2  
för 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 473 678 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1945-11-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-15. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 266% till 621%. I resultatet ingår avskrivningar med 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 485 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tellus 6 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947 och ombyggnad 1989. Fastigheternas adress är Tägtvägen 31-37 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
9	12	3	3	0	27

### Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	
		2	0	12

Total tomtarea	2 129 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 529 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	101 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 529 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	101 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	13 841 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 841 000 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
Fastighetsdrift och skötsel, lokalvård	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Midroc Electro AB
Kabel-tv	ComHem

#### 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 83 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på i snitt 523 tkr per år för de närmaste 30 åren.

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

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Total ombyggnad inkl hissar	1989	
Uppfört staket	2014-2015	
Byte källardörrar	2014-2015	
Entrétak	2015-2016	
Ventilbyte	2015-2016	
Byte spiskåpor och injustering av ventilationsflöde	2018-2019	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lennart Hedlund	Ordförande	Stämman	2020
Melinka Moore-Briones	Vice ordförande	Stämman	2021
Ingegärd Hedlund	Sekreterare	Stämman	2020
Helen Dalan	Ledamot	Stämman	2021
Johan Brändström	Ledamot	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristina Bergman	Suppleant	Stämman	2020
Sören Jensen	Suppleant	Stämman	2021
Axel Grusell	Suppleant	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

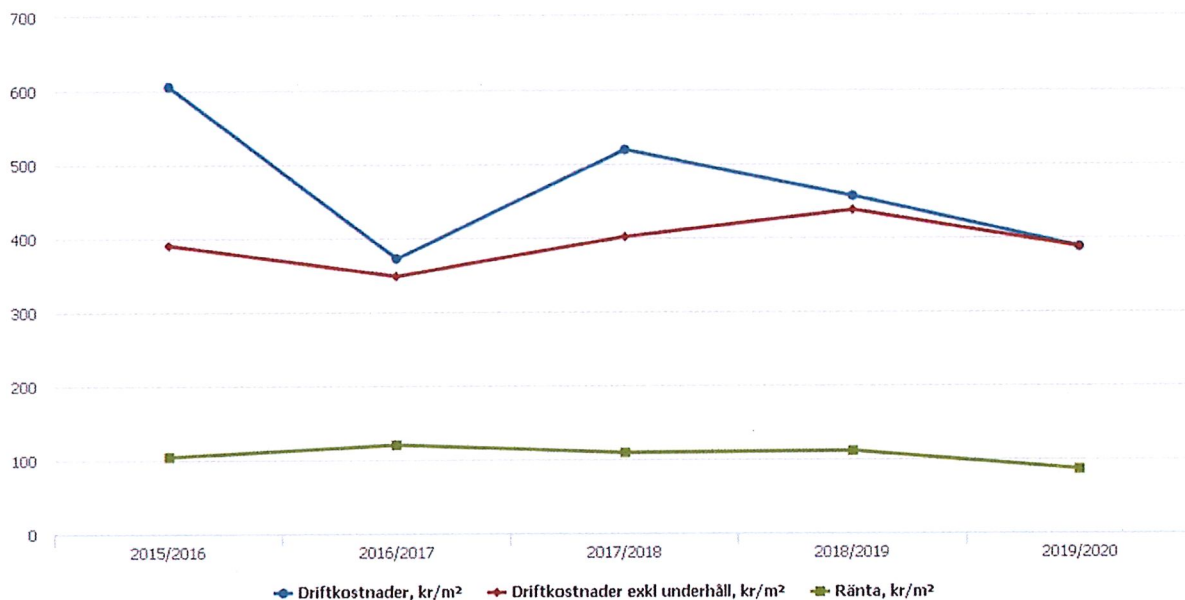
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 845 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 351	1 314	1 315	1 319	1 307
Resultat efter finansiella poster	319	93	16	252	-108
Årets resultat	319	93	16	252	-108
Balansomslutning	9 617	9 455	9 624	9 718	9 725
Soliditet %	29	26	25	24	22
Likviditet %	621	266	283	368	358
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	845	821	820	820	812
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	387	456	519	372	605
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	387	437	401	348	390
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	86	111	109	120	104
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 028	4 096	4 245	4 351	4 557



**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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 000	2 067 398	287 296	93 349
Disposition enl. årsstämmobeslut			93 349	-93 349
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				319 114
Vid årets slut	28 000	2 567 398	-119 355	319 114

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	380 645
Årets resultat	319 114
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
<b>Summa</b>	<b>199 759</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>199 759</b>
--	----------------

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	319 114
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	-500 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-180 886





# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 351 640	1 313 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 804	9 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 365 444</b>	<b>1 323 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-630 648	-743 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 888	-110 336
Personalkostnader	Not 6	-35 555	-37 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-166 149	-166 149
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-910 240</b>	<b>-1 056 510</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>455 204</b>	<b>266 796</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 198	1 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-140 288	-180 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-136 090</b>	<b>-173 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>319 114</b>	<b>93 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>319 114</b>	<b>93 349</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	7 661 652	7 815 762
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 039	17 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 666 691</b>	<b>7 832 840</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	27 000	27 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 693 691</b>	<b>7 859 840</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	3 150	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	70 277	47 143
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 427</b>	<b>47 253</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 849 982	1 547 733
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 849 982</b>	<b>1 547 733</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 923 410</b>	<b>1 594 986</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 617 101</b>	<b>9 454 826</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	28 000	28 000	
Fond för yttre underhåll	2 567 398	2 067 398	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 595 398</b>	<b>2 095 398</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-119 355	287 296	
Årets resultat	319 114	93 349	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>199 759</b>	<b>380 645</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 795 158</b>	<b>2 476 043</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 512 169	6 378 201
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 512 169</b>	<b>6 378 201</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	53 532	298 390
Leverantörsskulder	Not 18	73 152	120 911
Skatteskulder	Not 19	8 442	4 499
Övriga skulder	Not 20	18 619	22 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	156 029	154 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>309 774</b>	<b>600 582</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 617 101</b>	<b>9 454 826</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. 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	Avskrivna
Total ombyggnad inkl hissar	Linjär	80
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	1 292 412	1 254 808
Årsavgifter, lokaler	30 588	30 588
Hyror, lokaler	9 690	12 124
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	-625
Elavgifter	1 200	1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 351 640</b>	<b>1 313 595</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	6 067	3 186
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	60	6 345
Försäkringsersättningar	7 677	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>13 804</b>	<b>9 711</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-30 596
Reparationer	-82 948	-68 403
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 423	-37 939
Försäkringspremier	-20 544	-18 573
Kabel- och digital-TV	-20 623	-20 513
Återbäring från Riksbyggen	0	3 200
Sotning	-1 943	0
Obligatoriska besiktningar	-4 500	-17 054
Snö- och halkbekämpning	-23 900	-54 487
Statuskontroll	-9 456	-12 333
Drift och förbrukning, övrigt	0	-36 999
Förbrukningsinventarier	0	-1 673
Vatten	-54 990	-51 155
Fastighetsel	-31 624	-35 337
Uppvärmning	-180 147	-189 519
Sophantering och återvinning	-36 160	-33 679
Förvaltningsarvode drift	-123 391	-137 951
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-630 648</b>	<b>-743 010</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration (3 kv f.g. år 5kv)	-49 610	-79 753
Arvode, yrkesrevisorer	-7 500	-7 288
Övriga förvaltningskostnader	-10 159	-16 044
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 540	-3 186
Kontorsmateriel	0	-407
Medlems- och föreningsavgifter	-1 944	-1 944
Bankkostnader	-1 910	-1 490
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-77 888</b>	<b>-110 336</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-250	0
Sociala kostnader	-5 305	-7 015
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-35 555</b>	<b>-37 015</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-154 110	-154 110
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 040	-12 040
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-166 149</b>	<b>-166 149</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 280
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5 280</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 198	1 910
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 198</b>	<b>1 924</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-140 288	-180 651
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-140 288</b>	<b>-180 651</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	498 513	498 513
Mark	109 400	109 400
Standardförbättringar	12 501 045	12 501 045
	<b>13 108 958</b>	<b>13 108 958</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 108 958</b>	<b>13 108 958</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-498 513	-498 513
Standardförbättringar	-4 794 684	-4 640 574
	<b>-5 293 197</b>	<b>-5 139 087</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning standardförbättring	-154 110	-154 110
	<b>-154 110</b>	<b>-154 110</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-5 447 307**      **-5 293 197****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 661 651**      **7 815 762****Varav**

Mark	109 400	109 400
Standardförbättringar	7 552 251	7 706 362

**Taxeringsvärden**

Bostäder	13 657 000	13 657 000
Lokaler	184 000	184 000

**Totalt taxeringsvärde****13 841 000**      **13 841 000***varav byggnader**10 784 000*      *10 784 000**varav mark**3 057 000*      *3 057 000*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	250 031	250 031
	<b>250 031</b>	<b>250 031</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>250 031</b>	<b>250 031</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-232 953	-220 913
	<b>-232 953</b>	<b>-220 913</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-12 040	-12 040
	<b>-12 040</b>	<b>-12 040</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 039</b>	<b>17 079</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	5 039	17 079

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	27 000	27 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	3 150	110
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 150</b>	<b>110</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 967	2 280
Förutbetalda försäkringspremier	10 340	10 204
Förutbetald förvaltningsarvode	50 201	29 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 170	5 142
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 600	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>70 277</b>	<b>47 143</b>



**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 318 255	1 313 744
Transaktionskonto	531 727	233 989
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 849 982</b>	<b>1 547 733</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 565 701	6 676 591
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 532	-298 390
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 512 169</b>	<b>6 378 201</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,39%	2022-10-11	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,56%	2026-09-25	2 676 591,00	0,00	110 890,00	2 565 701,00
<b>Summa</b>			<b>6 676 591,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110 890,00</b>	<b>6 565 701,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 53 532 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 214 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 298 041 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	73 152	120 911
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>73 152</b>	<b>120 911</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	1 459	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	40 423	37 939
Debiterad preliminärskatt	-33 440	-33 440
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 442</b>	<b>4 499</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	4 012	6 253
Skuld sociala avgifter och skatter	14 607	16 016
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 619</b>	<b>22 269</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	23 103	23 103
Upplupna elkostnader	1 978	1 943
Upplupna vattenavgifter	4 603	4 484
Upplupna värmekostnader	4 391	5 288
Upplupna kostnader för renhållning	2 895	2 856
Upplupna revisionsarvoden	7 500	7 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 944	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 615	109 589
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>156 029</b>	<b>154 513</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	12 501 000	12 501 000



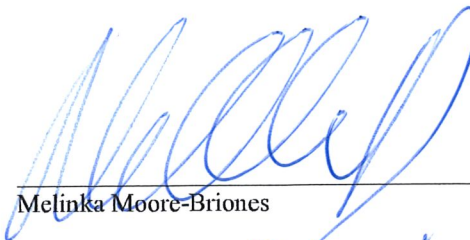
Styrelsens underskrifter

Borlänge 2020-09-04

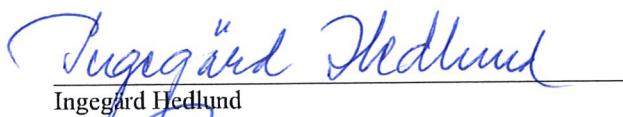
Ort och datum



Lennart Hedlund



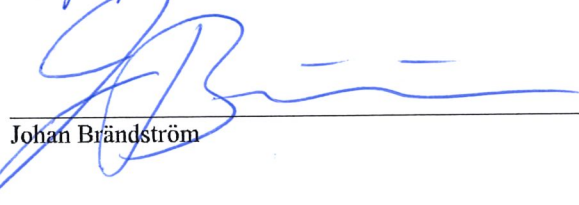
Melinka Moore-Briones



Ingegärd Hedlund



Helen Dalan



Johan Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 09 - 11



KPMG AB  
Torbjörn Sjöström

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 2, org. nr 782600-2250

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 2 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### 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 på 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 2 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 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 11 september 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.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

# RBF Borlängehus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Borlängehus 2 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)

