
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Borlängehus 4
Org nr: 782600-2235



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 4 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 316% till 279%.

I resultatet ingår avskrivningar med 870 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	61

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	62

Total tomtarea	25 499 m ²
Total bostadsarea	5 108 m ²

Årets taxeringsvärde	28 247 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 247 000 kr



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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 772 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 900 tkr/år för de närmaste 10 åren samt med 1 400 tkr/år de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster, portar och entreer	2004	
Garage	2008	
Fasader	2009	
Yttertak	2007-2009	
Takreovering garage, förråd	2010-2012	
Markarbeten, asfaltering	2012	
Byte kulvert för värme	2013-2014	Ansvar för kulverten har övertagits av Borlänge energi
Skärmväggar	2018-2019	
Ombyggnad ventilation, byte fläktar i 7 hus	2017-2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garagetak, lagning betongtrappor mm	39 839
Målning skärmväggar, skärmtak	599 060
Planteringar, staket mm	120 441

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamledningar för avlopp i badrum och kök	2020-2021	Utförs löpande över åren i samband med bostadsrättsinnehavarnas renoveringar.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Zetterberg	Ordförande	2020
Jan Hasselkvist	Vice ordförande	2021
Marie Cedergren	Ledamot	2020
Anette Sandegård	Ledamot	2021
Johan Hallin	Ledamot	2020
Per Svedenström	Ledamot	2021
Eva Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun Rosenberg	Suppleant	2020
Peter Östberg	Suppleant	2021
Dan Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Måns Sandegård	

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

Väsentliga händelser

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

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

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

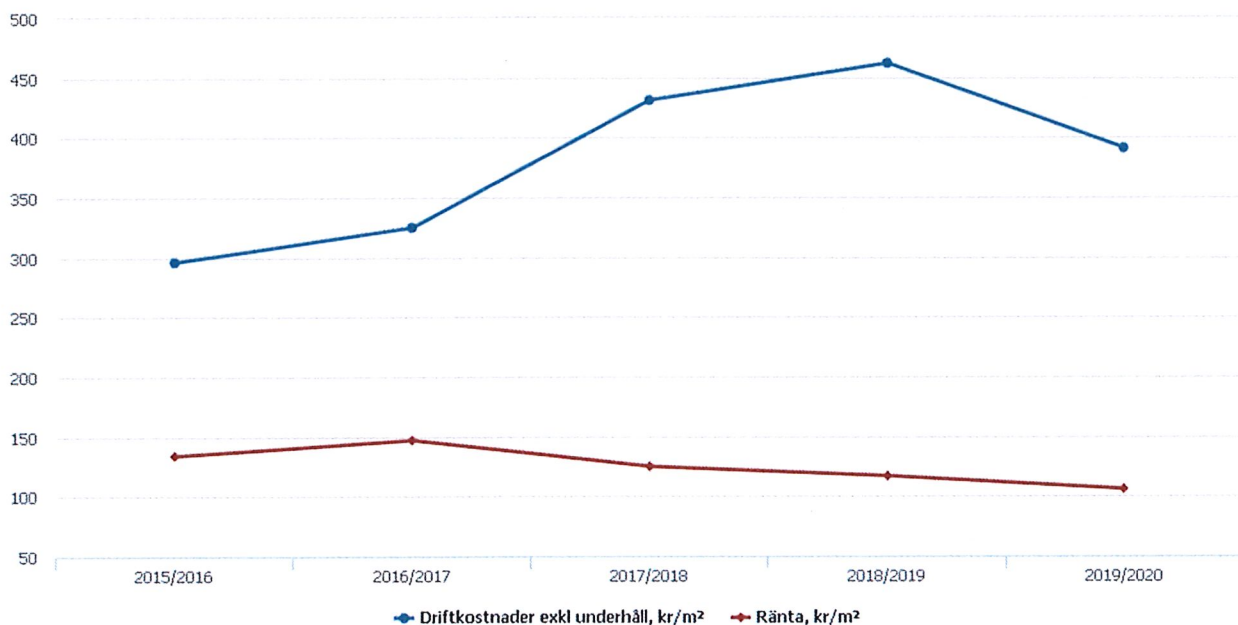
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 878 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser 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	4 708	4 730	4 508	4 379	4 255
Resultat efter finansiella poster	503	813	560	291	124
Balansomslutning	21 413	21 534	21 416	21 536	21 991
Soliditet %	25	22	19	16	14
Likviditet %	279	316	249	210	174
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	878	880	852	827	803
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	391	462	431	325	296
Ränta, kr/m ²	106	117	125	147	134
Lån, kr/m ²	2 967	3 132	3 266	3 391	3 308



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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	798 768	0	0	3 274 464	-84 033	813 455
Disposition enl. årsstämmobeslut					813 455	-813 455
Reservering underhållsfond				1 250 000	-1 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-772 147	772 147	
Rättelse föregående år				117 327	-117 327	
Årets resultat						502 575
Vid årets slut	798 768	0	0	3 869 644	134 242	502 575

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	729 422
Årets resultat	502 575
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	772 147
Rättelse föregående år	-117 147
Summa	636 817

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **636 817**

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	502 575
Ianspråktagande av underhållsfond	772 148
Avsättning till underhållsfond	- 1 250 000
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	24 723

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 708 025	4 729 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 648	257 397
Summa rörelseintäkter		4 791 673	4 987 284
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 770 045	-2 606 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 876	-36 416
Personalkostnader	Not 6	-73 938	-78 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-870 381	-874 506
Summa rörelsekostnader		-3 757 240	-3 596 380
Rörelseresultat		1 034 433	1 390 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 715	9 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 573	-596 357
Summa finansiella poster		-531 858	-577 449
Resultat efter finansiella poster		502 575	813 455
Årets resultat		502 575	813 455

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 016 414	16 881 659
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 136	10 273
Summa materiella anläggningstillgångar		16 021 550	16 891 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	95 000	95 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		95 000	95 000
Summa anläggningstillgångar		16 116 550	16 986 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 024	0
Övriga fordringar	Not 14	33 074	25 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	194 853	192 481
Summa kortfristiga fordringar		233 951	218 457
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 062 778	4 329 121
Summa kassa och bank		5 062 778	4 329 121
Summa omsättningstillgångar		5 296 729	4 547 578
Summa tillgångar		21 413 279	21 534 510

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	798 768	798 768	
Fond för yttre underhåll	3 869 644	3 274 464	
Summa bundet eget kapital	4 568 412	4 073 232	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	134 242	-84 033	
Årets resultat	502 575	813 455	
Summa fritt eget kapital	636 817	729 422	
Summa eget kapital	5 305 229	4 802 654	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 208 291	15 290 779
Summa långfristiga skulder		14 208 291	15 290 779
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	947 452	705 652
Leverantörsskulder		265 968	124 255
Skatteskulder		23 686	15 392
Övriga skulder	Not 18	96 832	98 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	565 822	497 526
Summa kortfristiga skulder		1 899 759	1 441 077
Summa eget kapital och skulder		21 413 279	21 534 510



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Entrépartier	Linjär	20
Takr garage och förråd	Linjär	20
Tak garagebyggnader och fasader	Linjär	20
Markarbeten och asfaltering	Linjär	20
Tak, fasader garagebyggnader och förråd	Linjär	20
Garage	Linjär	30
Yttertak 2007/2008	Linjär	40
Yttertak 2008/2009	Linjär	40
Fasader	Linjär	40
Kulvertar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	4 483 728	4 494 728
Hyror, garage	10 956	10 956
Vattenavgifter	213 341	224 203
Summa nettoomsättning	4 708 025	4 729 887

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar (panter, överlåtelse och förvaltningsavgifter)	77 612	77 748
Övriga rörelseintäkter	0	181
Försäkringsersättningar	6 036	179 468
Summa övriga rörelseintäkter	83 648	257 397

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-772 148	-247 721
Reparationer	-171 201	-571 860
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 470	-93 470
Försäkringspremier	-107 761	-99 940
Kabel- och digital-TV	-71 175	-69 554
Radonsanering	0	-18 349
Återbäring från Riksbyggen	0	8 100
Systematiskt brandskyddsarbete (utrymningsskyltar)	-2 903	0
Obligatoriska besiktningar (lekplatsbesiktning 2020, radon 2019)	-3 864	-5 037
Snö- och halkbekämpning	-39 845	-134 822
Drift och förbrukning, övrigt (rengöring sopkärl)	0	-3 335
Förbrukningsinventarier (stockbord, trätrall, blomlådor)	-44 028	-1 566
Vatten (13 tkr avser föregående år fel periodiserat)	-171 291	-141 166
Fastighetsel	-51 444	-42 036
Uppvärmning	-606 120	-588 695
Sophantering och återvinning (inkl containrar)	-141 219	-108 084
Förvaltningsarvode drift	-493 576	-489 137
Summa driftkostnader	-2 770 045	-2 606 671

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Arvode, yrkesrevisorer	-7 031	-6 888
Övriga förvaltningskostnader	-15 187	-18 299
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 266	-5 708
Medlems- och föreningsavgifter	-4 392	-4 392
Bankkostnader	-1 550	-1 130
Summa övriga externa kostnader	-42 876	-36 416

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-52 607	-55 243
Sammanträdesarvoden	-7 920	-7 560
Sociala kostnader	-13 411	-15 984
Summa personalkostnader	-73 938	-78 787

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-56 721	-56 721
Avskrivningar tillkommande utgifter	-808 524	-808 524
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 136	-9 261
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-870 381	-874 506

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	336
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 784
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 715	9 789
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 715	9 789

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 776 697	3 776 697
Mark	280 860	280 860
Tillkommande utgifter	24 997 990	24 997 990
	29 055 547	29 055 547
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 055 547	29 055 547
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 812 138	-2 755 417
Standardförbättringar	-9 361 751	-8 553 227
	-12 173 889	-11 308 644
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-56 721	-56 721
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-808 524	-808 524
	-865 245	-865 245
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 039 134	-12 173 889
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 016 414	16 881 659
Varav		
Byggnader	907 838	964 559
Mark	280 860	280 860
Tillkommande utgifter	14 827 716	15 636 240
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 415 000	27 415 000
Lokaler	838 000	838 000
Totalt taxeringsvärde	28 247 000	28 247 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 232 000</i>	<i>22 232 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 015 000</i>	<i>6 015 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	148 857	148 857
Installationer	39 874	39 874
	188 731	188 731
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	188 731	188 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-138 584	-129 323
Installationer	-39 874	-39 874
	-178 458	-169 197
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 136	-9 261
	-5 136	-9 261
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-143 721	-138 584
Installationer	-39 874	-39 874
	-183 595	-178 458
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 136	10 273

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	91 500	91 500
Andra aktier och andelar	3 500	3 500
	95 000	95 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	6 024	0
	6 024	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	33 074	25 976
	33 074	25 976



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 441	4 894
Förutbetalda försäkringspremier	53 753	52 703
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 651	117 306
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 009	17 579
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 853	192 481

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	3 729 828	2 819 661
Transaktionskonto	1 332 950	1 509 461
Summa kassa och bank	5 062 778	4 329 121

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	15 155 743	15 996 431
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-947 452	-705 652
Långfristig skuld vid årets slut	14 208 291	15 290 779

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,26%	2021-03-01	1 060 000,00	0,00	80 000,00	980 000,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2021-09-30	559 996,00	0,00	93 336,00	466 660,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-09-30	1 542 500,00	0,00	200 000,00	1 342 500,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2022-07-30	186 744,00	0,00	1 920,00	184 824,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2022-07-30	210 788,00	0,00	2 168,00	208 620,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2022-07-30	1 256 750,00	0,00	145 000,00	1 111 750,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2022-10-30	908 615,00	0,00	10 000,00	898 615,00
STADSHYPOTEK	2,41%	2023-01-30	730 710,00	0,00	0,00	730 710,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2023-01-30	937 450,00	0,00	41 700,00	895 750,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2023-04-30	875 000,00	0,00	70 000,00	805 000,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2023-06-01	1 875 000,00	0,00	0,00	1 875 000,00
STADSHYPOTEK	4,51%	2023-07-30	775 000,00	0,00	50 000,00	725 000,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2023-10-30	860 228,00	0,00	24 064,00	836 164,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2023-12-01	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2024-04-30	716 400,00	0,00	20 000,00	696 400,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-06-01	2 686 250,00	0,00	80 000,00	2 606 250,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2027-07-30	315 000,00	0,00	22 500,00	292 500,00
Summa			15 996 431,00	0,00	840 688,00	15 155 743,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 947 452 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 789 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 418 483 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	82 425	82 425
Skuld sociala avgifter och skatter	14 407	15 827
Summa övriga skulder	96 832	98 252

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	43 782	46 943
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	81 497	0
Upplupna elkostnader	3 323	4 547
Upplupna vattenavgifter	13 469	12 978
Upplupna värmekostnader	15 872	35 158
Upplupna kostnader för renhållning	12 383	13 842
Upplupna revisionsarvoden	7 044	6 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 392	4 392
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 060	372 816
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	565 822	497 526


Ställda säkerheter

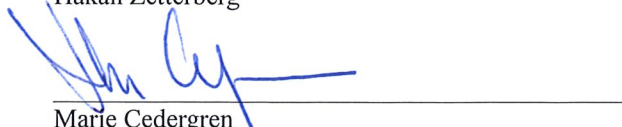
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	19 210 100	19 210 100

Styrelsens underskrifter


Borlänge 2020-09-23

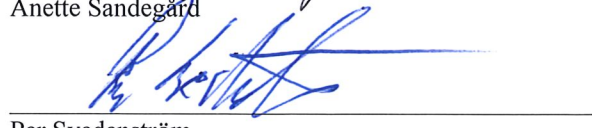

Håkan Zetterberg


Jan Hasselkvist


Marie Cedergren


Anette Sandegård


Johan Hallin


Per Svedenström


Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 10 - 05



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 4, org. nr 782600-2235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 4 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 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 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 4 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5 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 ränteutgifter 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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Borlängehus 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 4 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

