

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Borlängehus 10
Org nr: 716413-1166



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 900 kronor i återbäring samt 3 312 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 10 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 17 006 506 kr..

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 397%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som villkorsändras och klassificeras som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 412 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 143 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forssa 46:91 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1919 och 1948. Fastighetens adress är Olawers gata 1-25 och Per Smeds gata 1-5.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
3	43	16	7	69

Dessutom tillkommer:

Carport	MTV	P-platser
24	32	29

Total tomtarea 24 014 m²

Total bostadsarea 4 529 m²



Årets taxeringsvärde	47 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 800 000 kr

Riksbyggen 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
Underhållsplan, försäkringsärenden	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	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 244 tkr och planerat underhåll för 499 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktoberber 2022. Den eviga kostnaden per år visade då en avsättning på 1 779 tkr/år. Årets avsättning har gjorts med 1 500tkr enl. budget för 2022.

Föreningen startade under 2020 ett RBO-projekt som inefattar markjobb med nya kulvertar, vattenledningar och dräneringar. De nedlagda kostnaderna uppgick under 2020 till 4 800 000 kronor och under verksamhetsåret 2021 till 5 200 000 kronor. Projektet slutfördes under 2022 och kostnaderna för verksamhetsåret uppgick till 350 000 kronor.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstuga	2015	
Tvättstuga	2016	
Utbyte elcentraler	2016	
Grävning brunnar, utjämning gräsmatta	2016	
Nya kulvertar, vatten och avloppsledningar, samt dränering av husgrunderna	2020-2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markprojekt RBO	350 000
Trädvårdsplan och grusgångar	148 838

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Gfrörer	Ordförande	2024
Carina Mattsson	Sekreterare	2024
Fredrik Grann	Vice ordförande	2024
Kristina Björktorp	Ledamot	2024
Ulla Karin Solum	Ledamot	2023
Ulf Bergens	Ledamot	2024
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Jaxgård	Suppleant	2024
Hans Estmyr	Suppleant	2023
Ian Garman	Suppleant	2024
Robert Lindberg	Suppleant Riksbyggen	2099

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 4,0% från 2023-01-01.

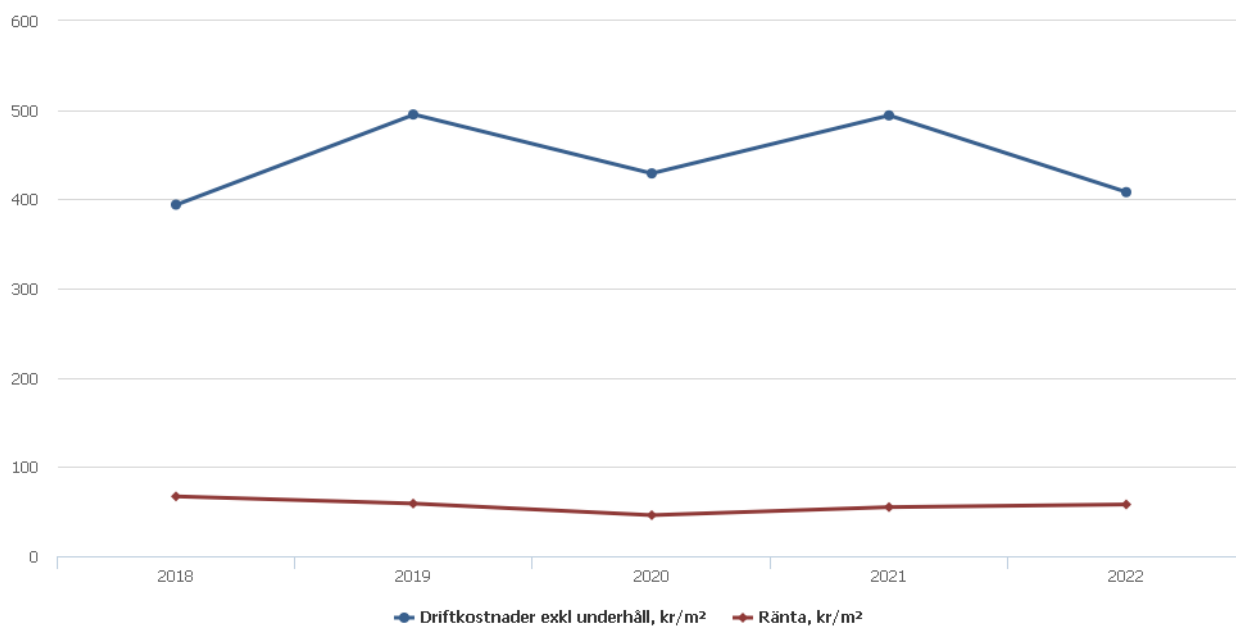
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 846 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 014	4 013	3 884	3 811	3 664
Resultat efter finansiella poster	730	-3 943	-3 413	1 075	1 083
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	331	388	388	486	243
Balansomslutning	19 876	19 503	20 935	23 373	22 620
Soliditet %	-2	-6	13	26	23
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	397	114	99	575	486
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	0	339	183		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	846	846	820	802	771
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	408	494	429	495	394
Ränta, kr/m ²	58	55	46	59	67
Underhållsfond, kr/m ²	221	0	647	1 319	833
Lån, kr/m ²	4 337	4 425	3 550	3 629	3 712



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	382 960	0	0	0	2 360 628	-3 943 138
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 943 138	3 943 138
Reservering underhållsfond				1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-498 838	498 838	
Årets resultat						730 266
Vid årets slut	382 960	0	0	1 001 162	-2 583 672	730 266

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 582 510
Årets resultat	730 266
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	498 838
Summa	-1 853 407

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 853 407**

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	730 266
Avsättning till underhållsfonden	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	498 838
Årets resultat när fondförändring beaktas	-270 896

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 014 710	4 013 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 398	278 475
Summa rörelseintäkter		4 245 108	4 291 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 345 974	-7 435 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 521	-39 068
Personalkostnader	Not 6	-115 655	-108 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-412 396	-412 396
Summa rörelsekostnader		-3 276 547	-7 995 583
Rörelseresultat		968 561	-3 703 637
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 312	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 134	7 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-264 742	-249 830
Summa finansiella poster		-238 296	-239 501
Resultat efter finansiella poster		730 266	-3 943 138
Årets resultat		730 266	-3 943 138

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 462 069	15 874 466
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 462 069	15 874 466
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		15 496 569	15 908 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-2 411	-2 411
Övriga fordringar	Not 15	81 676	81 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	230 332	216 893
Summa kortfristiga fordringar		309 597	296 073
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 069 782	3 297 996
Summa kassa och bank		4 069 782	3 297 996
Summa omsättningstillgångar		4 379 379	3 594 069
Summa tillgångar		19 875 949	19 503 035

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		382 960	382 960
Fond för yttre underhåll		1 001 162	0
Summa bundet eget kapital		1 384 122	382 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 583 672	2 360 628
Årets resultat		730 266	-3 943 138
Summa fritt eget kapital		-1 853 407	-1 582 510
Summa eget kapital		-469 285	-1 199 550
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 241 231	17 547 261
Summa långfristiga skulder		19 241 231	17 547 261
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	400 448	2 494 866
Leverantörsskulder	Not 19	103 919	104 515
Skatteskulder	Not 20	15 582	10 350
Övriga skulder	Not 21	56 415	52 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	527 638	492 622
Summa kortfristiga skulder		1 104 002	3 155 325
Summa eget kapital och skulder		19 875 949	19 503 035

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	77
Ombyggnad badrum	Linjär	40
Målning fasad	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 833 676	3 833 676
Hyror, p-platser	188 640	188 840
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 300	-8 433
Rabatter	-306	-612
Summa nettoomsättning	4 014 710	4 013 471

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	189 612	189 612
Övriga ersättningar	17 076	13 071
Övriga rörelseintäkter	22 019	7 072
Försäkringsersättningar	1 691	68 720
Summa övriga rörelseintäkter	230 398	278 475

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-498 838	-5 200 000
Reparationer	-243 786	-203 651
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 811	-88 882
Försäkringspremier	-90 751	-88 505
Kabel- och digital-TV	-191 963	-191 859
Återbäring från Riksbyggen	6 900	5 700
Obligatoriska besiktningar	-3 600	-136 416
Bevakningskostnader	-19 140	-14 455
Snö- och halkbekämpning	-110 165	-59 345
Statuskontroll	0	-21 000
Drift och förbrukning, övrigt	-2 900	-2 900
Förbrukningsinventarier	-15 926	-12 086
Vatten	-269 823	-219 477
Fastighetsel	-84 381	-84 125
Uppvärmning	-592 520	-563 120
Sophantering och återvinning	-74 372	-101 009
Förvaltningsarvode drift	-49 899	-454 488
Summa driftskostnader	-2 345 974	-7 435 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-359 794	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 560	-7 188
Övriga förvaltningskostnader	-15 073	-12 976
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 027	-14 042
Medlems- och föreningsavgifter	-4 968	-3 312
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-402 521	-39 068

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-58 500	-58 550
Sammanträdesarvoden	-12 600	-7 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 000	-17 000
Sociala kostnader	-27 555	-25 701
Summa personalkostnader	-115 655	-108 501

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-263 940	-263 940
Avskrivningar tillkommande utgifter	-148 456	-148 456
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-412 396	-412 396

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 312	3 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 312	3 312

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	6 374	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	16 659	6 988
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	29
Övriga ränteintäkter	85	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 134	7 017



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-264 742	-249 830
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-264 742	-249 830

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 604 692	14 604 692
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	5 308 830	5 308 830
	23 563 522	23 563 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 563 522	23 563 522

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 578 793	-4 314 853
Tillkommande utgifter	-3 110 263	-2 961 807
	-7 689 056	-7 276 660

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-263 940	-263 940
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-148 456	-148 456
	-412 396	-412 396

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-8 101 452	-7 689 056
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 462 070	15 874 466
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	9 761 959	10 025 899
Mark	3 650 000	3 650 000
Tillkommande utgifter	2 050 111	2 198 567

Taxeringsvärden

Bostäder	47 400 000	38 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

47 400 000	38 800 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>37 000 000</i>	<i>30 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>10 400 000</i>	<i>8 800 000</i>
-------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	865 275	865 275
	865 275	865 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	865 275	865 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-865 275	-865 275
	-865 275	-865 275
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-865 275	-865 275
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-865 275	-865 275
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	34 500	34 500
Summa andra långfristiga fordringar	34 500	34 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 411	-2 411
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 411	-2 411

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	81 676	81 591
Summa övriga fordringar	81 676	81 591



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 802	90 751
Förutbetalda driftkostnader	2 910	2 723
Förutbetalt förvaltningsarvode	105 573	103 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 864	15 880
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 183	4 045
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 332	216 893

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 444	5 000
Bankmedel (SBAB)	3 281 283	1 264 623
Transaktionskonto (Swedbank)	787 056	2 028 373
Summa kassa och bank	4 069 782	3 297 996

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 641 679	20 042 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 448	-352 024
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 142 842
Långfristig skuld vid årets slut	19 241 231	17 547 261

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-03-30	2 142 842,00	0,00	48 424,00	2 094 418,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-09-01	4 652 490,00	0,00	108 832,00	4 543 658,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2025-03-30	2 142 842,00	0,00	48 424,00	2 094 418,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-04-30	4 648 610,00	0,00	96 344,00	4 552 266,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-03-30	2 142 843,00	0,00	48 424,00	2 094 419,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2028-12-30	4 312 500,00	0,00	50 000,00	4 262 500,00
Summa			20 042 127,00	0,00	400 448,00	19 641 679,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har inga lån att omförhandla under kommande verksamhetsår.

.



Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	96 944	104 515
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 975	0
Summa leverantörsskulder	103 919	104 515

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	15 582	10 350
Summa skatteskulder	15 582	10 350

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 430	2 430
Skuld sociala avgifter och skatter	53 985	50 541
Summa övriga skulder	56 415	52 971

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	18 554	18 856
Upplupna driftskostnader	26 730	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 104	23 765
Upplupna elkostnader	11 833	9 030
Upplupna vattenavgifter	19 263	20 416
Upplupna värmekostnader	83 839	81 661
Upplupna kostnader för renhållning	5 622	5 224
Upplupna revisionsarvoden	7 560	7 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135	110
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	344 998	326 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 638	492 622

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 077 000	21 077 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Borlänge 2023

Maria Gförer

Carina Mattsson

Fredrik Grann

Ulla Karin Solum

Kristina Björkorp

Ulf Bergens

Susanne Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan:

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 10, org. nr 716413-1166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 10 för år 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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 10 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 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

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Borlängehus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Borlängehus 10 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

