

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Borlängehus 3
Org nr: 782600-2227



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. fastighetsservice 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 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

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

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt utdelning pga coronapandemin.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20. Ekonomisk plan finns. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 717 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 471 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 147 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Venus 1 och Ödlan 1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956-1958. Fastigheternas adress är Röda vägen 17-19, Hällsjövägen 19-21 och Hagavägen 36-60.

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	5 rok	Summa
16	36	42	4	4	102

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	10	88

Total tomtarea 9 918 m²

Total bostadsarea 6 407 m²

Total lokalarea 415 m²

Årets taxeringsvärde 50 206 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 206 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,10 % av föreningens nettoomsättning.

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia
Fastighetsskötsel	KomFast / Riksbyggen

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 101 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 720 tkr sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 1 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Energisparåtgärder, Rot	1986
Stambyte	1999
Balkonger, inglasning	2003
Fönsterbyte	2011
Tamburdörrar	2014
Nybyggnad två lägenheter	2015
Tvättstugor	2016
Renovering tvättstugor	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning källargång	30 006
Belysning källare	23 431
Motorvärmastyrning	13 360



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sören Johansson	Ordförande	2021
Mats Persson	Vice ordförande / Sekreterare	2021
Malin Folkerud	Ledamot	Avgått
Martin Akurhed	Ledamot	2020
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Bergdahl	Suppleant	Avgått
Henry Juhani Murtokangas	Suppleant	2020
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå
Valberedning	
Gunilla Gallon	Utsedd av stämman
Jori Kinnunen	Utsedd av stämman

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 124 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

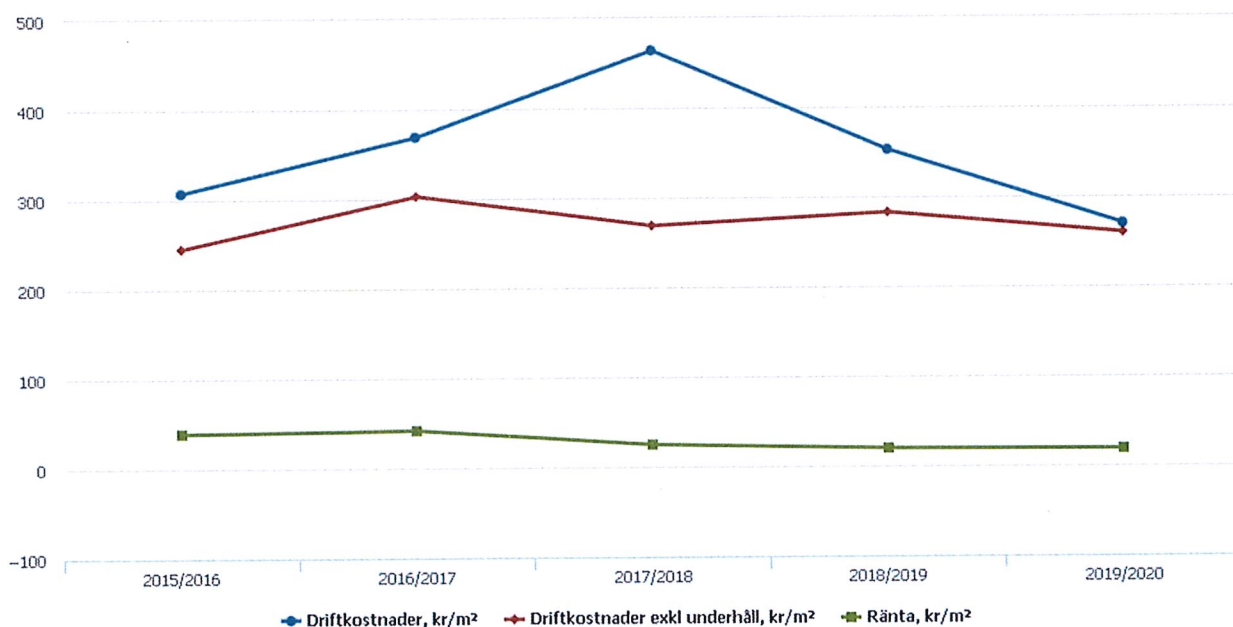
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 050	3 948	3 911	3 817	3 763
Resultat efter finansiella poster	754	366	-351	572	498
Balansomslutning	17 387	16 862	17 051	17 286	17 104
Soliditet %	50	47	44	45	43
Likviditet %	375	311	269	394	340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	596	583	577	563	555
Driftkostnader, kr/m ²	270	353	464	369	307
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	260	283	269	303	245
Ränta, kr/m ²	19	20	25	42	39
Lån, kr/m ²	1 139	1 189	1 239	1 284	1 339



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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	416 984	2 737 458	3 374 147	980 963	365 802
Disposition enl. årsstämmobeslut				365 802	-365 802
Reservering underhållsfond			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-66 797	66 797	
Årets resultat					754 284
Vid årets slut	416 984	2 737 458	4 407 350	313 562	754 284

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 346 765
Årets resultat	754 284
Årets fondavsättning	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 797
Summa	1 067 846

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 067 846
--	------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före förändring	754 284
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 797
Årets fondavsättning	- 1 100 000
	-267 919

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 049 925	3 948 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 730	47 184
Summa rörelseintäkter		4 108 655	3 995 350
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 841 920	-2 408 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-538 414	-301 466
Personalkostnader	Not 6	-135 279	-88 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-717 018	-715 519
Summa rörelsekostnader		-3 232 630	-3 514 203
Rörelseresultat		876 025	481 147
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 944	8 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-129 685	-134 532
Summa finansiella poster		-121 741	-115 345
Resultat efter finansiella poster		754 284	365 802
Årets resultat		754 284	365 802

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 403 443	11 945 461
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	854 960	1 029 961
Summa materiella anläggningstillgångar		12 258 403	12 975 422
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	158 500	107 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 500	107 500
Summa anläggningstillgångar		12 416 903	13 082 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	171	90
Övriga fordringar	Not 15	18 517	6 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	230 175	169 809
Summa kortfristiga fordringar		248 863	175 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 631 020	3 603 510
Summa kassa och bank		4 631 020	3 603 510
Summa omsättningstillgångar		4 970 177	3 779 412
Summa tillgångar		17 296 787	16 862 334



Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 154 442	3 154 442
Fond för yttre underhåll	4 437 357	3 374 147
Summa bundet eget kapital	7 591 799	6 528 589
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	283 556	980 963
Årets resultat	754 284	365 802
Summa fritt eget kapital	1 037 840	1 346 765
Summa eget kapital	8 629 639	7 875 355
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 432 190
Summa långfristiga skulder		7 432 190
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	340 876
Leverantörsskulder	Not 19	326 031
Skatteskulder	Not 20	59 525
Övriga skulder	Not 21	36 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	471 775
Summa kortfristiga skulder		1 234 958
Summa eget kapital och skulder	17 296 787	16 862 334



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
Nybyggnad lägenheter	Linjär	50
Tamburdörrar, förbättring	Linjär	50
Balkonger, ombyggnad inglasning	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Badrum, stammar	Linjär	40
Energisparåtgärder	Linjär	35
Inventarier	Linjär	5-10

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	3 816 636	3 732 612
Hyror, lokaler	84 926	87 774
Hyror, garage	34 950	31 200
Hyror, p-platser	134 890	120 815
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 250	-5 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 227	-12 285
Summa nettoomsättning	4 049 925	3 948 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	28 296	26 840
Fakturerade kostnader	540	540
Övriga rörelseintäkter	29 894	19 804
Summa övriga rörelseintäkter	58 730	47 184

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-66 797	-536 075
Reparationer	-100 572	-160 815
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 818	-144 514
Försäkringspremier	-85 344	-77 462
Kabel- och digital-TV	-58 064	0
Återbäring från Riksbyggen	0	4 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 355	-6 968
Obligatoriska besiktningar	-5 829	-36 094
Snö- och halkbekämpning	-11 626	-55 108
Förbrukningsmaterial	-22 131	-15 273
Vatten	-211 377	-202 455
Fastighetsel	-71 466	-83 061
Uppvärmning	-454 278	-464 913
Sophantering och återvinning	-176 812	-135 944
Förvaltningsarvode drift	-404 450	-493 878
Summa driftkostnader	-1 841 920	-2 408 261

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-448 082	-159 567
IT-kostnader	0	-57 167
Arvode, yrkesrevisorer	-7 703	-7 519
Övriga förvaltningskostnader	-44 934	-39 529
Kreditupplysningar	-1 121	-2 361
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 679	-27 206
Medlems- och föreningsavgifter	-7 344	-7 344
Bankkostnader	-1 550	-775
Summa övriga externa kostnader	-538 414	-301 466

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 747
Styrelsearvoden	-73 200	-38 000
Sammanträdesarvoden	-27 000	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 550	-1 300
Övriga kostnadsersättningar	-225	-6 750
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-25 304	-14 758
Summa personalkostnader	-135 279	-88 956



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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-40 595	-40 595
Avskrivningar tillkommande utgifter	-501 423	-501 423
Avskrivning Maskiner och inventarier	-148 150	-148 153
Avskrivning Installationer	-26 851	-25 349
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-717 018	-715 519

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	528
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 927	8 828
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 944	8 867

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-128 668	-134 532
Övriga räntekostnader	-1 017	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-129 685	-134 532



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 883 544	3 883 544
Mark	503 386	503 386
Standardförbättringar	21 007 575	21 007 575
Markanläggning	83 058	83 058
	25 477 562	25 477 563
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 477 562	25 477 563

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 355 626	-3 315 031
Standardförbättringar	-10 093 418	-9 591 995
Markanläggningar	-83 058	-83 058
	-13 532 102	-12 990 084
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-40 595	-40 595
Årets avskrivning standardförbättringar	-501 423	-501 423
	-542 018	-542 018
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 074 120	-13 532 102

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	487 323	527 918
Mark	503 386	503 386
Standardförbättringar	10 412 735	10 914 157

Taxeringsvärden

Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	406 000	406 000

Totalt taxeringsvärde	50 206 000	50 206 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 406 000</i>	<i>37 406 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 800 000</i>	<i>12 800 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 477 822	1 063 046
Installationer	224 382	44 125
	1 702 204	1 107 171
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	414 776
Installationer	0	180 257
	0	595 033
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 702 204	1 702 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-643 953	-495 800
Installationer	-28 290	-2 942
	-672 243	-498 742
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-148 150	-148 153
Installationer	-26 851	-25 349
	-175 001	-173 502
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-792 103	-643 953
Installationer	-55 141	-28 291
	-847 244	-672 244
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-847 244	-672 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	854 960	1 029 960
Varav		
Inventarier och verktyg	685 719	833 868
Installationer	169 241	196 092

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andra aktier och andelar	158 500	107 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 500	107 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	171	90
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	171	90



Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	18 517	6 003
Summa övriga fordringar	18 517	6 003

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 714	4 306
Förutbetalda försäkringspremier	42 979	42 365
Förutbetalt förvaltningsarvode	183 483	72 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	51 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 175	169 809

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	2 489 302	2 480 782
Transaktionskonto	2 141 718	1 122 728
Summa kassa och bank	4 631 020	3 603 510

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 773 066	8 113 942
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 876	-340 876
Långfristig skuld vid årets slut	7 432 190	7 773 066

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,06%	2020-04-30	2 325 442,00	0,00	51 676,00	2 273 766,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2023-01-30	4 252 500,00	0,00	97 200,00	4 155 300,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2025-04-30	1 536 000,00	0,00	192 000,00	1 344 000,00
Summa			8 113 942,00	0,00	340 876,00	7 773 066,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 340 876 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	326 031	307 751
Summa leverantörsskulder	326 031	307 751

Not 20 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	59 525	32 215
Summa skatteskulder	59 525	32 215

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	33 715	34 282
Skuld för moms	851	85 041
Skuld sociala avgifter och skatter	3 300	30 674
Clearing	-1 114	0
Summa övriga skulder	36 752	149 998

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	20 819	21 985
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	956	0
Upplupna elkostnader	4 261	4 645
Upplupna vattenavgifter	17 591	17 119
Upplupna värmekostnader	12 677	14 554
Upplupna kostnader för renhållning	14 225	13 452
Upplupna revisionsarvoden	7 717	7 500
Upplupna styrelsearvoden	10 550	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 579	303 818
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471 775	383 074

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	16 692 000	16 692 000

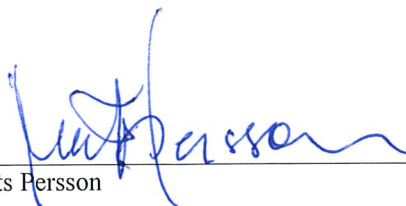


Styrelsens underskrifter

Borlänge 2020-09-29



Sören Johansson



Mats Persson



Martin Akurhed



Henry Murtokangas, aktiv suppleant



Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-02

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 3, org. nr 782600-2227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 3 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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. 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 3 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 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 2 oktober 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Borlängehus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Borlängehus 3 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

