

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Grängesbergsh 3
Org nr: 783800-1183



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 Grängesbergsh 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Grängesbergsh 3 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15. Ekonomisk plan finns. Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Öraberg 10:19 i Ludvika kommun. På fastigheten finns byggnader med 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Furuvägen 3 och Örabergsvägen 16 i Grängesberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
9	36	30	3	78

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	13	20

Total tomtarea	13 948 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 851 m ²
Total bostadsarea	4 851 m ²
Lokaler hyresrätt	433 m ²
Total lokalarea	433 m ²

Årets taxeringsvärde	8 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 300 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Studieförbundet vuxenskolan	Kontor	187	2022-02-28

Intäkter från lokallhyror utgör ca 0,79 % 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

Leverantör	Avtal
Ekonomiskt förvaltning	Riksbyggen
Individuell mätning el	Riksbyggen
Kabel-TV	La Cable AB
Karlsson Södervall Fastighetsservice	Fastighetsskötsel

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 45 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2015 och visar på ett underhållsbehov på 767 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning har gjorts med 800 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1996
Fönsterbyte	2002
Energispararbete	2002
Stjärnnät	2006
Elinstallationer	2015/2016
Standardförbättring balkonger	2015/2016
Varmvattenrör i kassetter	2017/2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filter och ventiler på kallvatten	59 086

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Fogelberg	Ordförande	2020
Åsa Andersson	Sekreterare	2021
Per-Inge Löw	Vice ordförande	2021
Ingalill Bärlund	Ledamot	2020
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Thörn	Suppleant	2020
Lena Lundkvist	Suppleant	2021
Dan Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

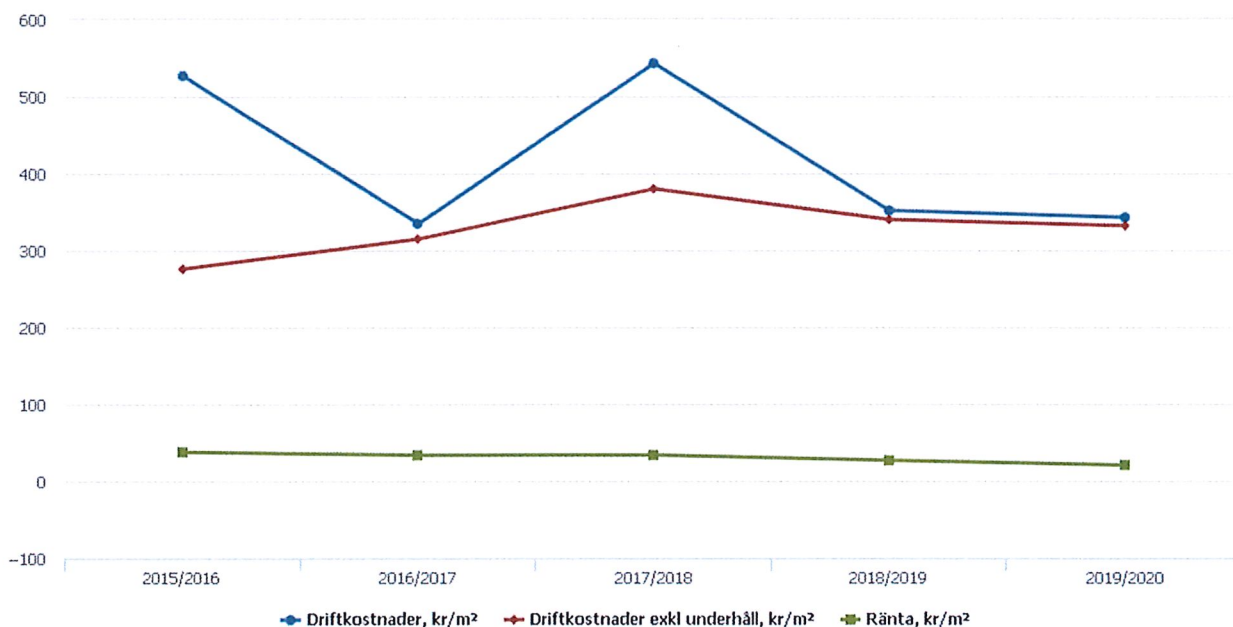
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 649	3 555	3 506	3 498	3 375
Resultat efter finansiella poster	1 184	985	98	819	-441
Balansomslutning	11 044	10 117	9 383	9 582	9 640
Soliditet %	57	51	44	42	33
Likviditet %	553	403	290	254	149
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	711	697	684	674	653
Driftkostnader, kr/m ²	343	352	543	335	527
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	332	340	380	315	276
Ränta, kr/m ²	21	27	34	34	38
Lån, kr/m ²	747	784	895	901	897



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.

Moms på IMD

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.

Föreningen har momsregistrerat sig och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	233 277	4 176 295	-273 993	984 733
Disposition enl. årsstämmobeslut			984 733	-984 733
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 086	59 086	
Årets resultat				1 184 088
Vid årets slut	233 277	4 917 209	-30 174	1 184 088

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	710 739
Årets resultat	1 184 088
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 086
Summa	1 153 914

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 153 914**

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	1 184 088
Avsättning till underhållsfond	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond	59 086
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	443 174



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 649 098	3 555 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 795	20 672
Summa rörelseintäkter		3 743 893	3 575 881
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 814 111	-1 858 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 971	-198 418
Personalkostnader	Not 6	-95 097	-94 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-320 009	-318 357
Summa rörelsekostnader		-2 456 189	-2 469 500
Rörelseresultat		1 287 704	1 106 380
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 616
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 697	8 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-111 313	-141 579
Summa finansiella poster		-103 616	-121 648
Resultat efter finansiella poster		1 184 088	984 733
Årets resultat		1 184 088	984 733



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 422 605	5 730 028
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	19 138	31 724
Summa materiella anläggningstillgångar		5 441 743	5 761 752
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	121 000	121 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		121 000	121 000
Summa anläggningstillgångar		5 562 743	5 882 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 670	51 062
Övriga fordringar	Not 15	10 180	258 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	78 348	71 090
Summa kortfristiga fordringar		92 198	380 282
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 388 588	3 853 671
Summa kassa och bank		5 388 588	3 853 671
Summa omsättningstillgångar		5 480 786	4 233 953
Summa tillgångar		11 043 529	10 116 706



Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	233 277	233 277
Fond för yttre underhåll	4 917 209	4 176 295
Summa bundet eget kapital	5 150 486	4 409 572
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-30 175	-273 993
Årets resultat	1 184 088	984 733
Summa fritt eget kapital	1 153 914	710 739
Summa eget kapital	6 304 400	5 120 311
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 748 357
Summa långfristiga skulder		3 748 357
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	198 028
Leverantörsskulder		63 994
Övriga skulder	Not 19	300 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	428 401
Summa kortfristiga skulder		990 773
Summa eget kapital och skulder	11 043 529	10 116 706



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	55
Standardförbättringar	Linjär	35-40
Inventarier	Linjär	Olika

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	3 450 618	3 382 985
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-29 295	-56 149
Hyror, bostäder	5 448	5 424
Hyror, lokaler	28 992	28 422
Hyror, garage	30 390	29 790
Hyror, p-platser	29 038	28 620
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 639	-240
Elavgifter	135 546	136 356
Summa nettoomsättning	3 649 098	3 555 209

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	5 835	5 835
Övriga ersättningar	13 871	9 634
Fakturerade kostnader	1 440	360
Övriga rörelseintäkter	73 649	4 843
Summa övriga rörelseintäkter	94 795	20 672



Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-59 086	-59 150
Reparationer	-44 703	-109 708
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 531	-26 531
Försäkringspremier	-69 286	-63 035
Kabel- och digital-TV	-4 800	-5 600
Återbäring från Riksbyggen	0	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 409	-17 483
Obligatoriska besiktningar	0	-8 619
Bevakningskostnader	-8 473	-10 977
Snö- och halkbekämpning	-49 125	-79 223
Drift och förbrukning, övrigt	-25 029	-16 003
Förbrukningsmaterial	-4 607	-6 657
Fordons- och maskinkostnader	-758	-65
Vatten	-217 684	-207 346
Fastighetsel	-194 222	-195 612
Uppvärmning	-848 344	-810 917
Sophantering och återvinning	-80 939	-84 705
Förvaltningsarvode drift	-176 115	-158 776
Summa driftkostnader	-1 814 111	-1 858 607

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-132 025	-137 404
Övriga riskkostnader	0	-11 995
Arvode, yrkesrevisorer	-6 625	-6 400
Övriga förvaltningskostnader	-12 608	-18 858
Kreditupplysningar	-1 575	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 879	-9 644
Kontorsmateriel	0	-2 220
Telefon och porto	-2 633	-3 507
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-49 836	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 616	-5 616
Bankkostnader	-2 175	-1 905
Övriga externa kostnader	0	-420
Summa övriga externa kostnader	-226 971	-198 418



Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-3 000	-5 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 600	-45 600
Pensionskostnader	0	10 783
Sociala kostnader	-13 497	-18 301
Summa personalkostnader	-95 097	-94 118

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-307 423	-307 423
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 586	-10 934
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-320 009	-318 357

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	384
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 232
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 616

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 584	8 291
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 697	8 315

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-111 313	-141 579
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 313	-141 579



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 034 073	3 034 073
Mark	224 350	224 350
Standardförbättringar	11 347 271	11 347 271
	14 605 694	14 605 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 605 694	14 605 694
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 034 073	-3 034 073
Standardförbättringar	-5 841 593	-5 534 170
	-8 875 666	-8 568 243
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-307 423	-307 423
	-307 423	-307 423
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 183 089	-8 875 666
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 422 605	5 730 028
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	224 350	224 350
Standardförbättringar	5 198 255	5 505 678
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 067 000	8 067 000
Lokaler	233 000	233 000
	8 300 000	8 300 000
Totalt taxeringsvärde	8 300 000	8 300 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 517 000</i>	<i>6 517 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 783 000</i>	<i>1 783 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	364 335	339 555
Installationer på egen fastighet	9 211	9 211
	373 546	348 766
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	24 780
	0	24 780
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	373 546	373 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-332 611	-321 677
Installationer på egen fastighet	-9 211	-9 211
	-341 822	-330 888
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 586	-10 934
	-12 586	-10 934
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-345 197	-321 677
Installationer på egen fastighet	-9 211	-9 211
	-354 408	-330 888
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-354 408	-330 888
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 138	31 724
Varav		
Inventarier och verktyg	19 138	31 724
Installationer på egen fastighet	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	121 000	121 000
Summa andra långfristiga fordringar	121 000	121 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 730	50 122
Kundfordringar	940	940
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 670	51 062

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	2 894	2 894
Skattekonto	7 286	255 236
Summa övriga fordringar	10 180	258 130

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 553	4 119
Förutbetalda försäkringspremier	34 902	34 384
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 893	32 587
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 348	71 090

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	5 835	5 835
Bankmedel	2 381 532	2 373 381
Transaktionskonto	3 001 221	1 474 455
Summa kassa och bank	5 388 588	3 853 671

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 946 385	4 144 413
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 028	-198 028
Långfristig skuld vid årets slut	3 748 357	3 946 385

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,83%	2021-04-30	880 128,00	0,00	73 000,00	807 128,00
STADSHYPOTEK	2,29%	2021-04-30	1 090 043,00	0,00	54 276,00	1 035 767,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2025-04-30	532 801,00	0,00	29 252,00	503 549,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-12-30	1 108 640,00	0,00	12 248,00	1 096 392,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2027-04-30	532 801,00	0,00	29 252,00	503 549,00
Summa			4 144 413,00	0,00	198 028,00	3 946 385,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 028 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 792 112 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 956 245 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	298 469	289 910
Skuld för moms	56	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 824	5 741
Summa övriga skulder	300 349	295 651

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	5 152	5 618
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 000	0
Upplupna elkostnader	15 546	14 494
Upplupna värmekostnader	42 087	43 569
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 459
Upplupna revisionsarvoden	6 638	6 450
Upplupna styrelsearvoden	57 000	48 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	296 979	246 902
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 401	373 492

Not Ställda säkerheter

2020-06-30	2019-06-30
7 263 000	7 263 000



Styrelsens underskrifter

Grängesberg 2020 -09-20



Mikael Fogelberg



Per-Inge Löw



Ewa Wahnström



Åsa Andersson



Ingalill Bärnlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 09 - 20



KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Grängesbergshus nr 3, org. nr 783800-1183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grängesbergshus 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Grängesbergshus 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 fortlöppande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

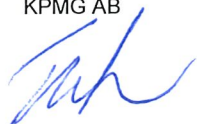
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 23 september 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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.

RBF Grängesbergshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Grängesbergsh 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

