

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Borlängehus 20
Org nr: 7164569167



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 20 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 2 400 kronor i återbäring samt 1 152 kronor i utdelning.

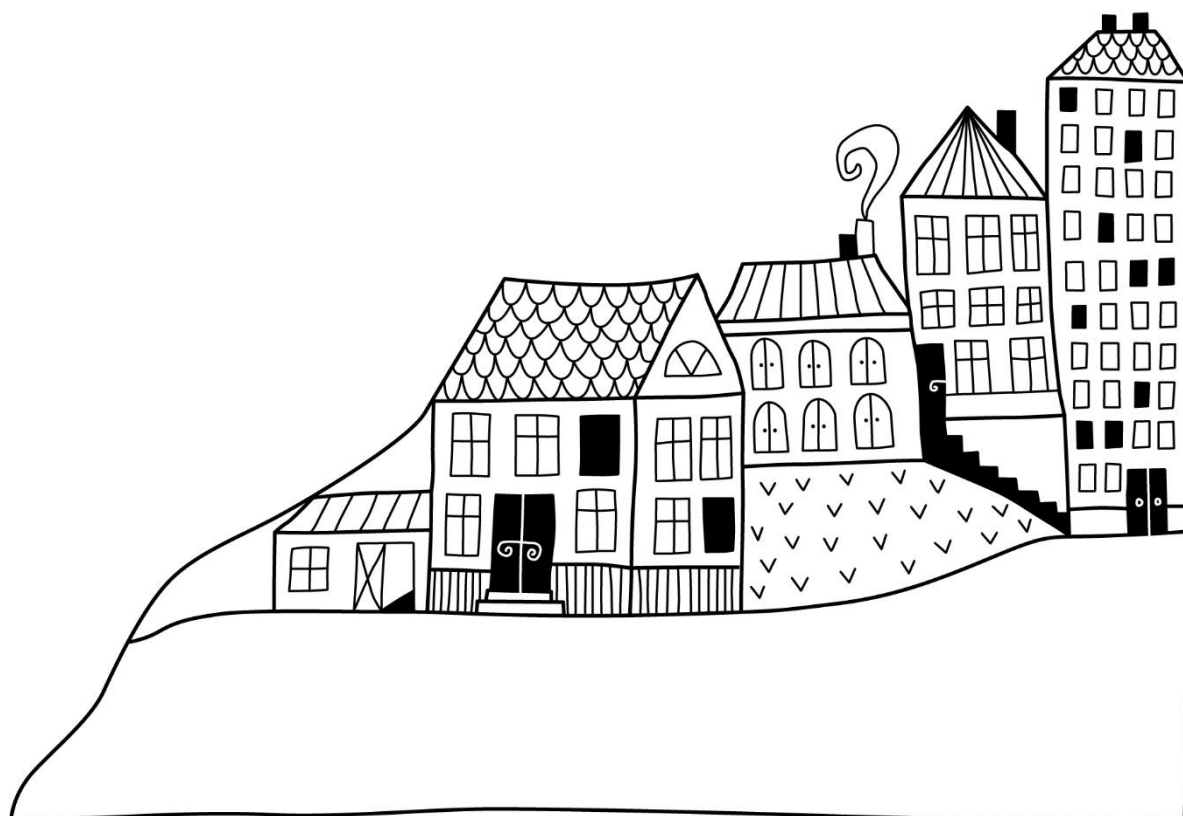
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 20 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 st. lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-reglerna). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 574 % till 667 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 202 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 781 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenkrossen 1 Borlänge kommun med därpå uppförda 14 st enfamiljshus och 4 st parhus med summa 22 bostadslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Krossgatan 1-29.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	18
5 rum och kök	4

Total tomtarea 24 840 m²

Bostäder bostadsrätt 2 399 m²

Total bostadsarea 2 399 m²

Årets taxeringsvärde 27 892 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 892 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel, jour och felanmälan	Riksbyggen
Funktionskontroll	Riksbyggen
Digitala tjänster	Tele2

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 52 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad senast i november 2018. Avsättningsbehovet är 723 tkr sett över 30 år. Avsättning har skett med 600 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader	2015
Underhåll av tak	2016
Målning carport	2017
Inventering ventilation	2018
Ventilation, köksfläktar, byte aggregat	2019
VVC-pump, kanalrengöring	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gatubelysning ledlampor	30 674
Förrådsdörr byte	15 756

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Martinsson	Ordförande	2023
Malin Hedin	Sekreterare	2024
Niclas Brunnstedt	Ledamot	2024
Lars Håkan Ström	Ledamot	2023
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Gustafsson	Suppleant	2024
Stefan Grönholm	Suppleant	2023
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå
Mary Johansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Anna Pejiron

Valberedning

Ida Sömsk Nylund

Mia Sömsk Nylund

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 837 kr/m²/år.

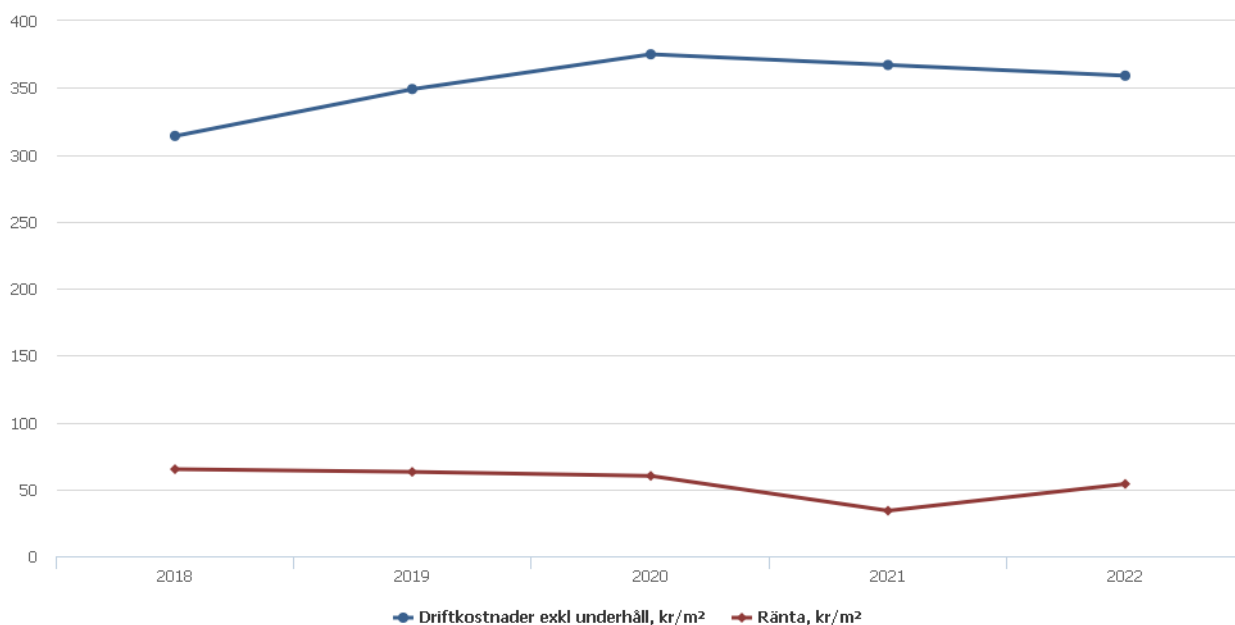
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 003	1 964	1 916	1 888	1 850
Resultat efter finansiella poster	579	598	433	-647	533
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	250	250	229	229	229
Balansomslutning	13 839	13 463	13 096	13 082	13 736
Soliditet %	39	36	32	29	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	837	820	800	789	773
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	359	367	375	349	314
Ränta, kr/m ²	54	34	60	63	65
Lån, kr/m ²	3 362	3 462	3 561	3 661	3 751



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	915 008	4 149 247	-868 916	598 368
Disposition enl. årsstämmobeslut			598 368	-598 368
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 430	46 430	
Årets resultat				578 876
Vid årets slut	915 008	4 702 817	-824 118	578 876

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-270 548
Årets resultat	578 876
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 430
Summa	-245 242

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 245 242**

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

Förtydligande av årets resultat:

Årets resultat före fondförändringar	578 876
Ianspråkande av underhållsfond	46 430
Avsättning av underhållsfonden	-600 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	25 306



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 002 824	1 963 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 892	5 534
Summa rörelseintäkter		2 021 716	1 969 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-906 618	-879 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 546	-171 174
Personalkostnader	Not 6	-39 164	-39 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-202 167	-202 167
Summa rörelsekostnader		-1 329 495	-1 292 334
Rörelseresultat		692 221	677 120
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 152	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 647	2 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 144	-82 344
Summa finansiella poster		-113 345	-78 751
Resultat efter finansiella poster		578 876	598 368
Årets resultat		578 876	598 368

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 146 493	11 346 485
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	6 525	8 700
Summa materiella anläggningstillgångar		11 153 018	11 355 185
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		11 165 018	11 367 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10	10
Övriga fordringar	Not 12	16 339	16 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	122 759	114 927
Summa kortfristiga fordringar		139 108	131 258
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 534 999	1 964 653
Summa kassa och bank		2 534 999	1 964 653
Summa omsättningstillgångar		2 674 107	2 095 911
Summa tillgångar		13 839 125	13 463 096



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	915 008	915 008	
Fond för yttre underhåll	4 702 818	4 149 247	
Summa bundet eget kapital	5 617 826	5 064 255	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-824 118	-868 916	
Årets resultat	578 876	598 368	
Summa fritt eget kapital	-245 242	-270 548	
Summa eget kapital	5 372 584	4 793 708	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 065 521	8 304 453
Leverantörsskulder		70 710	54 497
Skatteskulder	Not 16	48 451	27 643
Övriga skulder	Not 17	22 251	1 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	259 609	280 859
Summa kortfristiga skulder		8 466 542	8 669 388
Summa eget kapital och skulder		13 839 125	13 463 096

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
Inventarier	Linjär	10

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	2 007 624	1 968 240
Rabatter	-4 800	-4 320
Summa nettoomsättning	2 002 824	1 963 920

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	7 233	5 474
Övriga rörelseintäkter, 2 hand, ersättning från Trafikverket	7 798	60
Försäkringsersättningar	3 861	0
Summa övriga rörelseintäkter	18 892	5 534

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-46 430	0
Reparationer, filter ventilation 13 tkr, vattenskador 26 tkr	-51 878	-84 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-195 228	-187 528
Försäkringspremier	-61 717	-59 823
Digitala tjänster	-55 576	-56 309
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 000
Obligatoriska besiktningar	0	-29 800
Snö- och halkbekämpning	-47 959	-21 549
Drift och förbrukning, övrigt	-49 517	-3 781
Förbrukningsinventarier	0	-240
Fordons- och maskinkostnader	-1 342	-1 005
Vatten	-76 687	-77 447
Fastighetsel	-17 994	-17 274
Uppvärmning	-248 507	-255 018
Sophantering och återvinning	-52 585	-48 807
Förvaltningsarvode drift	-3 600	-38 908
Summa driftskostnader	-906 618	-879 908

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-156 095	-152 419
Arvode, yrkesrevisorer	-6 000	-5 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 100	-3 609
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 487	-6 426
Medlems- och föreningsavgifter	-1 584	-1 056
Bankkostnader	-2 280	-1 790
Summa övriga externa kostnader	-181 546	-171 174

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-19 400	-19 400
Sammanträdesarvoden	-8 400	-7 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	-2 244
Övriga personalkostnader	-1 359	-1 767
Sociala kostnader	-9 405	-8 674
Summa personalkostnader	-39 164	-39 085

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-199 992	-199 992
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 175	-2 175
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-202 167	-202 167

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	1 152	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 152	1 152

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 632 250	27 632 250
Mark	990 018	990 018
	28 622 268	28 622 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 622 268	28 622 268

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 275 783	-17 075 791
	-17 275 783	-17 075 791

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-199 992	-199 992
	-199 992	-199 992

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 475 775	-17 275 783
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	10 156 475	10 356 467
Mark	990 018	990 018

Taxeringsvärden

Småhus	27 892 000	27 892 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	27 892 000	27 892 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 086 000</i>	<i>20 086 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 806 000</i>	<i>7 806 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	119 760	119 760
Installationer	59 175	59 175
	178 935	178 935
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	178 935	178 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-111 060	-108 885
Installationer	-59 175	-59 175
	-170 235	-168 060
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-2 175	-2 175
Installationer	0	0
	-2 175	-2 175
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-113 235	-111 060
Installationer	-59 175	-59 175
	-172 410	-170 235
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-172 410	-170 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 525	8 700
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg, (nätgrindar 2016)	6 525	8 700
Installationer	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar (andelar RB)	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 339	16 321
Summa övriga fordringar	16 339	16 321

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 163	61 717
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 024	38 943
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 572	14 267
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 759	114 927

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 425 111	816 099
Transaktionskonto	1 109 888	1 148 554
Summa kassa och bank	2 534 999	1 964 653

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	8 065 521	8 304 453
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 065 521	-8 304 453
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,409 %	2023-03-28	3 191 328,00	0,00	87 432,00	3 103 896,00
STADSHYPOTEK	3,55 %	2023-03-30	5 113 125,00	0,00	151 500,00	4 961 625,00
Summa			8 304 453,00	0,00	238 932,00	8 065 521,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 8 065 521 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	48 451	27 643
Summa skatteskulder	48 451	27 643



Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	1 936
Skuld sociala avgifter och skatter	22 251	0
Summa övriga skulder	22 251	1 936

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	8 000
Upplupna räntekostnader	9 700	2 676
Upplupna driftskostnader	15 496	5 694
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 828	21 207
Upplupna elkostnader	1 933	1 985
Upplupna vattenavgifter	6 412	6 388
Upplupna värmekostnader	32 028	30 146
Upplupna kostnader för renhållning	4 382	4 067
Upplupna revisionsarvoden	6 000	5 875
Upplupna styrelsearvoden	0	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 157	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 673	167 821
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 609	280 859

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 449 000	10 449 000



Styrelsens underskrifter


Borlänge 20/2-23
Ort och datum



Andreas Martinsson



Malin Hedin



Niclas Brunnstedt




Lars Håkan Ström



Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor


Mary Johansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 20, org. nr 716456-9167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 20 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 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 20 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, viktiga 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

Verifikat

Transaktion 09222115557487618002

Dokument

Årsredovisning 2022-12-31 203220 för signering
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-02-22 10:10:30 CET (+0100) av Ewa
Wahnström (EW)
Färdigställt 2023-02-22 11:40:26 CET (+0100)

Initierare

Ewa Wahnström (EW)
Riksbyggen
ewa.wahnstrom@riksbyggen.se

Signerande parter

Mary Johansson (MJ)
Identifierad med svenskt BankID som "MARY
JOHANSSON"
mary.johansson@borlange.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARY JOHANSSON"
Signerade 2023-02-22 11:22:17 CET (+0100)

Torbjörn Sjöström (TS)
Identifierad med svenskt BankID som "Torbjörn
Sjöström"
Personnummer 590207-7196
torbjorn.sjostrom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torbjörn Sjöström"
Signerade 2023-02-22 11:40:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 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 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Borlängehus 20

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 20 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

