

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Borlängehus 9
Org nr: 716412-9459



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Borlängehus 9 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 och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 9300 kronor i återbäring samt 9 936 kronor i utdelning.

1

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -611 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalkonen 1 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 70 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1978. Fastighetens adress är Uppfartsvägen 1-18 i Borlänge.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
16	42	10	2	70

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	23	62

Total tomtarea 25 760 m²

Total bostadsarea 5 526 m²

Total lokalarea 143 m²

Lokalerna används av medlemmarna, gym mm.

Årets taxeringsvärde 32 198 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 603 000 kr

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och jour	Riksbyggen
Digital-TV och internet	Telia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 296 332 kr och planerat underhåll för 2 294 015 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2016 och visar på ett underhållsbehov på 982 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning har skett med 1000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Del av kulvertbyte samt installation fristående fjärrvärmecentraler	2015	Ansaret för kulvert övertagits av Borlänge Energi
Fasadrenovering	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga, arbete efter brandbesiktning	21 500
Golvbrunnar	19 021
Fasadrenovering	2 253 494

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadarbeten	2020	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Magnus Björk	Ordförande	2020
Fredrik Busk	Sekreterare	2021
Daniel Trogen	Vice ordförande	2020
Mikael Lundberg	Ledamot	2021
Glenn Nyberg	Ledamot	2021
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vlora Krasniqi	Suppleant	2021
Ted Lidén	Suppleant	2020
Eva Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG	Revisionsbyrå

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Monika Jansson och Linda Granlund	Stämman

Firman tecknas av styrelsen, två i förening enligt stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2%.

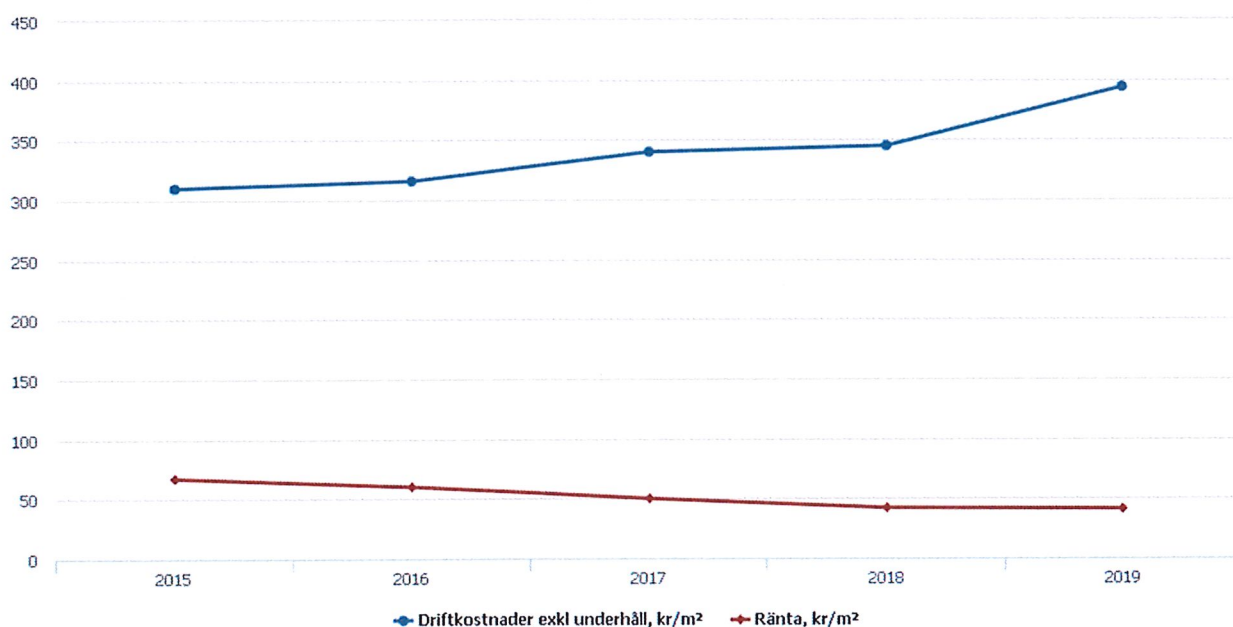
Beslut om ändring av årsavgifter för det kommande verksamhetsåret har inte tagits på bokslutsdagen.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 049	3 970	3 914	3 900	3 863
Resultat efter finansiella poster	-978	-896	704	953	-1 753
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	176	168	156	156	312
Balansomslutning	19 021	20 290	21 776	21 337	20 763
Soliditet %	24	28	30	27	23
Likviditet %	213	314	335	284	187
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	700	686	676	676	668
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	345	340	316	310
Ränta, kr/m ²	41	42	50	60	67
Lån, kr/m ²	2 433	2 487	2 538	2 598	2 651



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	829 961	1 121 720	4 525 768	-896 487
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-896 487	896 487
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 383 690	2 383 690	
Årets resultat				-977 678
Vid årets slut	829 961	-261 970	5 012 971	-977 678

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 629 281
Årets resultat	-977 678
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 383 690
Summa	4 035 293

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **4 035 293**

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

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	-977 678
Avsättning till underhållsfond	- 1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 383 690
Årets resultat när fondförändring beaktas	406 012



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 049 206	3 970 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290 647	145 346
Summa rörelseintäkter		4 339 853	4 115 360
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 529 569	-4 141 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 297	-197 970
Personalkostnader	Not 6	-90 195	-85 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-366 778	-366 778
Summa rörelsekostnader		-5 100 840	-4 791 711
Rörelseresultat		-760 986	-676 351
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 936	9 936
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 780	10 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 408	-240 919
Summa finansiella poster		-216 691	-220 136
Resultat efter finansiella poster		-977 678	-896 487
Årets resultat		-977 678	-896 487



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 415 052	15 678 705
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 500 001	1 603 126
Summa materiella anläggningstillgångar		16 915 052	17 281 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 500	103 500
Summa anläggningstillgångar		17 018 552	17 385 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	38 542	59 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	263 414	227 252
Summa kortfristiga fordringar		301 956	286 827
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 700 122	2 617 577
Summa kassa och bank		1 700 122	2 617 577
Summa omsättningstillgångar		2 002 077	2 904 404
Summa tillgångar		19 020 630	20 289 735



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		829 961	829 961
Fond för yttre underhåll		-261 970	1 121 720
Summa bundet eget kapital		567 991	1 951 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 012 970	4 525 768
Årets resultat		-977 678	-896 487
Summa fritt eget kapital		4 035 293	3 629 281
Summa eget kapital		4 603 284	5 580 962
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 477 759	13 783 589
Summa långfristiga skulder		13 477 759	13 783 589
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	315 488	315 488
Leverantörsskulder		112 335	127 135
Skatteskulder	Not 17	2 347	0
Övriga skulder	Not 18	38 736	39 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	470 681	443 271
Summa kortfristiga skulder		939 587	925 184
Summa eget kapital och skulder		19 020 630	20 289 735



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	100
Del av växlare och kulvert	Linjär	20
Markinventarier (Bommar)	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 868 800	3 792 888
Hyror, garage	82 800	82 800
Hyror, p-platser	122 152	124 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-135
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 866	-7 059
Rabatter	-22 680	-22 680
Summa nettoomsättning	4 049 206	3 970 014

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 000	115 500
Övriga lokalintäkter	3 440	1 870
Övriga ersättningar	9 052	19 897
Fakturerade kostnader	3 124	3 536
Återvunna fordringar	120	0
Övriga rörelseintäkter	5 358	4 543
Försäkringsersättningar	143 553	0
Summa övriga rörelseintäkter	290 647	145 346



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 294 015	-2 184 338
Reparationer	-296 332	-133 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 580	-80 200
Försäkringspremier	-105 228	-90 950
Kabel- och digital-TV	-236 043	-214 737
Återbäring från Riksbyggen	9 300	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 619	-5 104
Obligatoriska besiktningar	-37 516	0
Snö- och halkbekämpning	-24 552	-101 596
Statuskontroll	-11 262	-22 400
Drift och förbrukning, övrigt	-735	-2 194
Förbrukningsinventarier	-4 011	-13 964
Fordons- och maskinkostnader	-1 610	-1 085
Vatten	-181 005	-184 936
Fastighetsel	-158 899	-152 991
Uppvärmning	-547 283	-526 987
Sophantering och återvinning	-100 177	-104 526
Förvaltningsarvode drift	-434 002	-328 082
Summa driftkostnader	-4 529 569	-4 141 615

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 059	-137 993
Arvode, yrkesrevisorer	-6 581	-6 256
Övriga förvaltningskostnader	-7 945	-29 661
Kreditupplysningar	-3 675	-3 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 302	-13 150
Medlems- och föreningsavgifter	-5 040	-5 040
Bankkostnader	-2 695	-1 970
Summa övriga externa kostnader	-114 297	-197 970

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 232	-2 170
Styrelsearvoden	-48 000	-48 000
Sammanträdesarvoden	-14 125	-13 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-769	0
Övriga personalkostnader	-6 438	0
Sociala kostnader	-19 631	-19 553
Summa personalkostnader	-90 195	-85 348

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-263 653	-263 653
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 125	-3 125
Avskrivning Installationer	-100 000	-100 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-366 778	-366 778

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 936	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 936	9 936

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 039	10 715
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	741	132
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 780	10 847

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 037 642	20 037 642
Mark	115 000	115 000
Installationer	2 588 486	2 588 486
	22 741 128	22 741 128
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 741 128	22 741 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 473 937	-4 210 284
Installationer	-988 486	-888 486
	- 5 462 423	- 5 098 770
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-263 653	-263 653
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-100 000	-100 000
	- 363 653	- 363 653
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 826 076	- 5 462 423
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 915 051	17 393 705
Varav		
Byggnader	15 300 051	15 678 705
Mark	115 000	115 000
Installationer	1 500 000	1 600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 200 000	23 690 000
Lokaler	998 000	913 000
	32 198 000	24 603 000
Totalt taxeringsvärde	32 198 000	24 603 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 471 000</i>	<i>19 753 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 727 000</i>	<i>4 850 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	608 767	608 767
Installationer på egen fastighet	2 588 486	2 588 486
	3 197 253	3 197 253
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 197 253	3 197 253
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-605 641	-602 517
Installationer på egen fastighet	-988 486	-888 486
	- 1 594 127	- 1 491 003
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 125	-3 125
Installationer på egen fastighet	-100 000	-100 000
	- 103 125	- 103 125
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 697 252	- 1 594 128
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 500 000	1 603 125

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	103 500	103 500
Summa andra långfristiga fordringar	103 500	103 500

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	21 033
Skattekonto	38 542	38 542
Summa övriga fordringar	38 542	59 575

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	107 230	105 228
Förutbetalt förvaltningsarvode	135 938	34 498
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 476	19 476
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	770	68 050
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 414	227 252



Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	7 737	5 306
Bankmedel	1 328 096	1 922 057
Transaktionskonto	364 288	690 214
Summa kassa och bank	1 700 122	2 617 577

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	13 793 247	14 099 077
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-315 488	-315 488
Långfristig skuld vid årets slut	13 477 759	13 783 589

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,87%	2020-09-01	1 870 000,00	0,00	40 000,00	1 830 000,00
SWEDBANK	1,65%	2020-11-25	1 473 334,00	0,00	33 000,00	1 440 334,00
SWEDBANK	1,94%	2021-03-25	3 899 981,00	0,00	43 580,00	3 856 401,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-06-30	628 923,00	0,00	33 996,00	594 927,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-12-01	1 735 288,00	0,00	63 488,00	1 671 800,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2023-12-01	2 637 215,00	0,00	62 792,00	2 574 423,00
SWEDBANK	1,50%	2024-11-25	1 854 336,00	0,00	28 974,00	1 825 362,00
Summa			14 099 077,00	0,00	305 830,00	13 793 247,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	2 347	0
Summa skatteskulder	2 347	0

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	37 881	39 290
Avräkning hyror och avgifter	480	0
Clearing	375	0
Summa övriga skulder	38 736	39 290

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	20 551	11 839
Upplupna elkostnader	20 261	19 583
Upplupna vattenavgifter	15 362	15 020
Upplupna värmekostnader	65 968	70 833
Upplupna kostnader för renhållning	8 285	8 186
Upplupna revisionsarvoden	6 538	6 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 585	104 058
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 131	207 452
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	470 681	443 271

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 040 700	17 040 700



Styrelsens underskrifter

Borlänge 2020-02-10



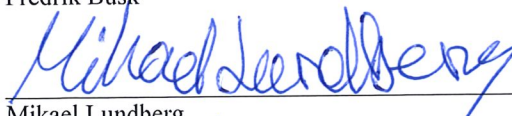
Carl-Magnus Björk



Fredrik Busk



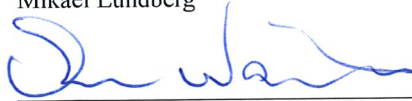
Daniel Trogen



Mikael Lundberg



Glenn Nyberg



Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats
2020-02-27



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus nr 9, org. nr 716412-9459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 9 för år 2019.

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 2019 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 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 Borlängehus nr 9 för år 2019 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 fortlopande 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 27 februari 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.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Borlängehus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Borlängehus 9 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

