

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Borlängehus 3  
Org nr: 782600-2227



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 11 400 kronor i återbäring samt 15 216 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borlängehus 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 590 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 538 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 147 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 16    | 36    | 42    | 4     | 4     | 102   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 6       | 10     | 88        |

Total tomtarea 9 918 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 407 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 415 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 50 074 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 206 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,86 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 565 tkr och planerat underhåll för 3 150 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen har en underhållsplan som är upprättad av Riksbyggen. Den uppdaterades senast i januari 2021. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 803 tkr sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 1 400 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                | År   |
|----------------------------|------|
| Energisparåtgärder, Rot    | 1986 |
| Stambyte                   | 1999 |
| Balkonger, inglasning      | 2003 |
| Fönsterbyte                | 2011 |
| Tamburdörrar               | 2014 |
| Nybyggnad två lägenheter   | 2015 |
| Tvättstugor                | 2016 |
| Renovering tvättstugor     | 2018 |
| Målning, belysning källare | 2019 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning        | Belopp    |
|--------------------|-----------|
| Målning källargång | 96 904    |
| Ombyggnad VVS      | 2 987 100 |
| Trappor murarbete  | 65 501    |



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>           | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Mats Persson               | Ordförande / sekreterare | 2021                                 |
| Martin Akurhed             | Vice ordförande          | 2022                                 |
| Ragnar Lindström           | Ledamot                  | 2021                                 |
| Henry Murtokangas          | Ledamot                  | 2022                                 |
| Ewa Wahnström              | Ledamot Riksbyggen       |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Cecilia Hjort              | Suppleant            | 2022                                 |
| Gunilla Gallon             | Suppleant            | 2021                                 |
| Axel Grusell               | Suppleant Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>             |
|----------------------------|----------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisionsbyrå |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 624 kr/m<sup>2</sup>/år.

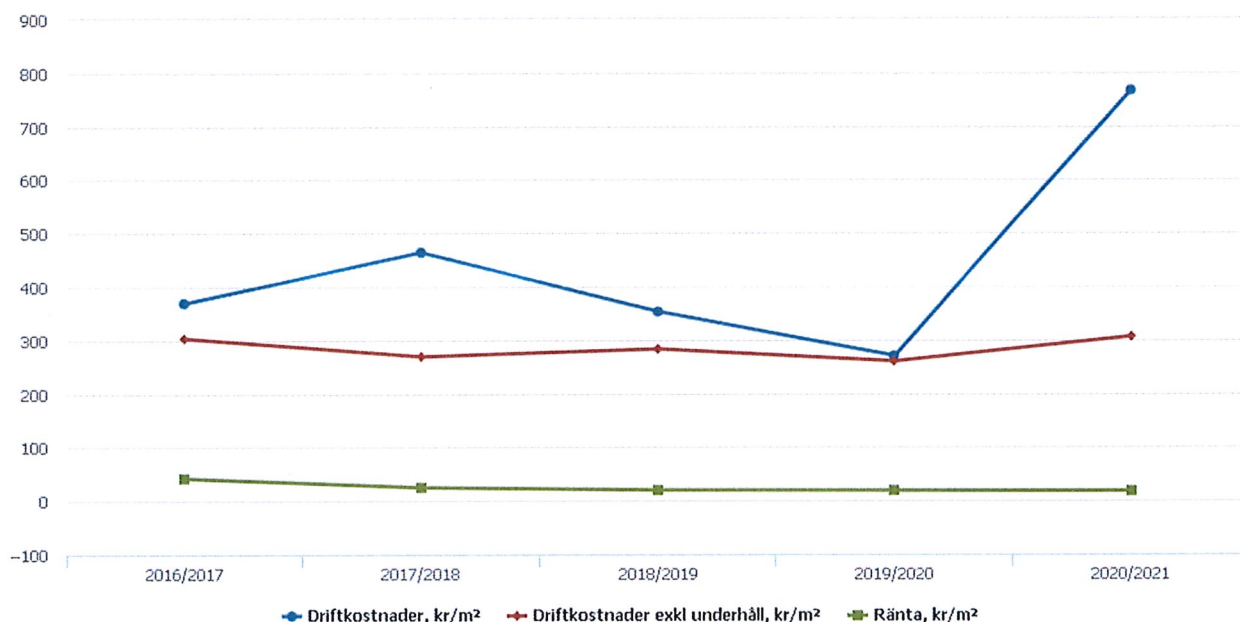
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 4 236     | 4 050     | 3 948     | 3 911     | 3 817     |
| Resultat efter finansiella poster                | -2 128    | 754       | 366       | -351      | 572       |
| Balansomslutning                                 | 16 238    | 17 387    | 16 862    | 17 051    | 17 286    |
| Soliditet %                                      | 40        | 50        | 47        | 44        | 45        |
| Likviditet %                                     | 167       | 375       | 311       | 269       | 394       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 624       | 596       | 583       | 577       | 563       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 767       | 270       | 353       | 464       | 369       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 306       | 260       | 283       | 269       | 303       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 18        | 19        | 20        | 25        | 42        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 1 089     | 1 139     | 1 189     | 1 239     | 1 284     |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

*Handwritten signature*



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                     |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 416 984         | 2 737 458           | 4 407 350       | 313 562             | 754 284        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     |                 | 754 284             | -754 284       |
| Reservering underhållsfond        |                 |                     | 1 400 000       | -1 400 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                     | -3 149 505      | 3 149 505           |                |
| Årets resultat                    |                 |                     |                 |                     | -2 128 326     |
| Vid årets slut                    | 416 984         | 2 737 458           | 2 657 845       | 2 817 352           | -2 128 326     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 1 067 846      |
| Årets resultat                          | -2 128 326     |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 400 000     |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 149 505      |
| <b>Summa</b>                            | <b>689 025</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 689 025 |
|---------------------------------|---------|

### Förtydligande av årets resultat

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Årets resultat före förändring          | -2 128 326        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 149 505         |
| Årets fondavsättning                    | <u>-1 400 000</u> |
|                                         | -378 821          |

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 4 236 135                | 4 049 925                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 500 484                  | 58 730                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>4 736 619</b>         | <b>4 108 655</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -5 234 515               | -1 841 920               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -822 884                 | -538 414                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -118 685                 | -135 279                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -590 327                 | -717 018                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-6 766 411</b>        | <b>-3 232 630</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-2 029 792</b>        | <b>876 025</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 15 216                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 8 626                    | 7 944                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -122 375                 | -129 685                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-98 533</b>           | <b>-121 741</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-2 128 326</b>        | <b>754 284</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-2 128 326</b>        | <b>754 284</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 10 988 117        | 11 403 443        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 679 959           | 854 960           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>11 668 076</b> | <b>12 258 403</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 158 500           | 158 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>158 500</b>    | <b>158 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>11 826 576</b> | <b>12 416 903</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 177               | 171               |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 50 268            | 18 517            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 288 095           | 230 175           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>338 540</b>    | <b>248 863</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 4 072 673         | 4 631 020         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 072 673</b>  | <b>4 631 020</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 411 213</b>  | <b>4 879 884</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>16 237 789</b> | <b>17 296 787</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 3 154 442         | 3 154 442         |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 657 845         | 4 407 350         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>5 812 287</b>  | <b>7 561 792</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 2 817 352         | 313 562           |
| Årets resultat                               | -2 128 326        | 754 284           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>689 026</b>    | <b>1 067 846</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>6 501 313</b>  | <b>8 629 639</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            | 7 091 314         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>7 091 314</b>  | <b>7 432 190</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18            | 340 876           |
| Leverantörsskulder                           | Not 19            | 1 704 902         |
| Skatteskulder                                | Not 20            | 33 151            |
| Övriga skulder                               | Not 21            | 81 794            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22            | 484 439           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>2 645 162</b>  | <b>1 234 958</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>16 237 789</b> | <b>17 296 787</b> |





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar           | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                       | Linjär              | 75       |
| Nybyggnad lägenheter            | Linjär              | 50       |
| Tamburdörrar, förbättring       | Linjär              | 50       |
| Balkonger, ombyggnad inglasning | Linjär              | 50       |
| Fönsterbyte                     | Linjär              | 50       |
| Badrum, stammar                 | Linjär              | 40       |
| Energisparåtgärder              | Linjär              | 35       |
| Inventarier                     | Linjär              | 5-10     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 998 364                | 3 816 636                |
| Hyror, lokaler                        | 78 812                   | 84 926                   |
| Hyror, garage                         | 32 400                   | 34 950                   |
| Hyror, p-platser                      | 143 013                  | 134 890                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -11 367                  | -6 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | 0                        | -5 250                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 087                   | -10 227                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 236 135</b>         | <b>4 049 925</b>         |



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                                                            | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter (Telia från 2021-01-01, 179 kr/lgh)                      | 109 548                  | 0                        |
| Övriga ersättningar (panter och överlåtelser)                              | 28 184                   | 28 296                   |
| Fakturerade kostnader                                                      | 0                        | 540                      |
| Övriga rörelseintäkter (2 hand, påminnelser, återbetald försäkringspremie) | 23 986                   | 29 894                   |
| Försäkringsersättningar (vattenskada)                                      | 338 766                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                                        | <b>500 484</b>           | <b>58 730</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                                                             | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                                   | -3 149 505               | -66 797                  |
| Reparationer (vattenskada 401 tkr)                                          | -565 130                 | -100 572                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                                        | -151 558                 | -149 818                 |
| Försäkringspremier                                                          | -92 971                  | -85 344                  |
| Kabel- och digital-TV (Telia ska faktureras 61,2 tkr/år)                    | -196 623                 | -58 064                  |
| Återbäring från Riksbyggen                                                  | 11 400                   | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete (uppstart och åtgärder SBA, släckare)        | -40 439                  | -23 355                  |
| Obligatoriska besiktningar                                                  | -1 674                   | -5 829                   |
| Snö- och halkbekämpning                                                     | -38 272                  | -11 626                  |
| Förbrukningsmaterial (tvättmedel 12,4 tkr)                                  | -19 902                  | -22 131                  |
| Vatten                                                                      | -224 831                 | -211 377                 |
| Fastighetsel                                                                | -72 552                  | -71 466                  |
| Uppvärmning                                                                 | -465 607                 | -454 278                 |
| Sophantering och återvinning                                                | -136 434                 | -176 812                 |
| Förvaltningsarvode drift (nytt totalavtal 2020-01-01 RB flyttat till not 5) | -90 417                  | -404 450                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                                | <b>-5 234 515</b>        | <b>-1 841 920</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                            | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration (nytt totalavtal RB, flyttat från not 4) | -739 402                 | -448 082                 |
| Arvode, yrkesrevisor                                                       | -7 953                   | -7 703                   |
| Övriga förvaltningskostnader                                               | -33 143                  | -44 934                  |
| Kreditupplysningar                                                         | -1 500                   | -1 121                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                                 | -27 261                  | -27 679                  |
| Telefon och porto (porttfn)                                                | -7 112                   | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter                                             | -4 896                   | -7 344                   |
| Bankkostnader                                                              | -1 616                   | -1 550                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                                      | <b>-822 884</b>          | <b>-538 414</b>          |



**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -59 350                  | -73 200                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -32 400                  | -27 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 500                   | -8 550                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -225                     |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -1 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -18 435                  | -25 304                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-118 685</b>          | <b>-135 279</b>          |

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

|                                                                                              | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -40 595                  | -40 595                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -374 732                 | -501 423                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                         | -148 150                 | -148 150                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -26 851                  | -26 851                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-590 327</b>          | <b>-717 018</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                        | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra<br>företag (RB) | 15 216                   | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>                    | <b>15 216</b>            | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)                | 8 626                    | 7 927                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 17                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>8 626</b>             | <b>7 944</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -122 110                 | -128 668                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -265                     | -1 017                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-122 375</b>          | <b>-129 685</b>          |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                                         | 2021-06-30         | 2020-06-30         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                                 |                    |                    |
| Byggnader                                                               | 3 883 544          | 3 883 544          |
| Mark                                                                    | 503 386            | 503 386            |
| Standardförbättringar                                                   | 21 007 575         | 21 007 575         |
| Markanläggning                                                          | 83 058             | 83 058             |
|                                                                         | <b>25 477 562</b>  | <b>25 477 563</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                           | <b>25 477 562</b>  | <b>25 477 563</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                           |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                                 |                    |                    |
| Byggnader                                                               | -3 396 220         | -3 355 626         |
| Standardförbättringar                                                   | -10 594 840        | -10 093 418        |
| Markanläggningar                                                        | -83 058            | -83 058            |
|                                                                         | <b>-14 074 118</b> | <b>-13 532 102</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                              |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                                             | -40 595            | -40 595            |
| Årets avskrivning standardförbättringar                                 | -374 732           | -501 423           |
|                                                                         | <b>-415 327</b>    | <b>-542 018</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>                  | <b>-14 489 445</b> | <b>-14 074 120</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                             | <b>10 988 117</b>  | <b>11 403 444</b>  |
| <b>Varav</b>                                                            |                    |                    |
| Byggnader                                                               | 446 729            | 487 323            |
| Mark                                                                    | 503 386            | 503 386            |
| Standardförbättringar (fönster, stammar, balkonger, nybygg lgh, dörrar) | 10 038 002         | 10 412 735         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                                  |                    |                    |
| Bostäder                                                                | 49 800 000         | 49 800 000         |
| Lokaler                                                                 | 274 000            | 406 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                            | <b>50 074 000</b>  | <b>50 206 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                                  | <i>37 274 000</i>  | <i>37 406 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                                       | <i>12 800 000</i>  | <i>12 800 000</i>  |



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                                   | 2021-06-30        | 2020-06-30       |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                           |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                           | 1 477 822         | 1 477 822        |
| Installationer                                                    | 224 382           | 224 382          |
|                                                                   | <b>1 702 204</b>  | <b>1 702 204</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                     | <b>1 702 204</b>  | <b>1 702 204</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                     |                   |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                           |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                           | -792 103          | -643 953         |
| Installationer                                                    | -55 141           | -28 290          |
|                                                                   | <b>-847 244</b>   | <b>-672 243</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                        |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                           | -148 150          | -148 150         |
| Installationer                                                    | -26 851           | -26 851          |
|                                                                   | <b>-175 001</b>   | <b>-175 001</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                                 |                   |                  |
| Inventarier och verktyg                                           | -940 253          | -792 103         |
| Installationer                                                    | -81 992           | -55 141          |
|                                                                   | <b>-1 022 245</b> | <b>-847 244</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                       | <b>679 959</b>    | <b>854 960</b>   |
| <b>Varav</b>                                                      |                   |                  |
| Inventarier och verktyg (passersystem, tvätt- och torkutrustning) | 537 569           | 685 719          |
| Installationer (bokningssystem, elbilsaddare)                     | 142 390           | 169 241          |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra aktier och andelar (Riksbyggen)               | 158 500        | 158 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>158 500</b> | <b>158 500</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 177        | 171        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>177</b> | <b>171</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 41 019        | 18 517        |
| Momsfordringar                 | 9 249         | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>50 268</b> | <b>18 517</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 4 872          | 3 714          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 49 991         | 42 979         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 186 219        | 183 483        |
| Förutbetald tv-avgift                                     | 47 013         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>288 095</b> | <b>230 175</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 696 770        | 2 489 302        |
| Transaktionskonto           | 2 375 903        | 2 141 718        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 072 673</b> | <b>4 631 020</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 7 432 190        | 7 773 066        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -340 876         | -340 876         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>7 091 314</b> | <b>7 432 190</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,97%      | 2023-01-30          | 4 155 300,00        | 0,00                    | 97 200,00          | 4 058 100,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,06%      | 2023-04-30          | 2 273 766,00        | 0,00                    | 51 676,00          | 2 222 090,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,41%      | 2025-04-30          | 1 344 000,00        | 0,00                    | 192 000,00         | 1 152 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>7 773 066,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>340 876,00</b>  | <b>7 432 190,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

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

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                      | 2021-06-30       | 2020-06-30     |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 1 704 295        | 326 031        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 607              | 0              |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>1 704 902</b> | <b>326 031</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 33 151        | 59 525        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>33 151</b> | <b>59 525</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 30 119        | 33 715        |
| Skuld för moms                     | -1 694        | 851           |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 53 369        | 3 300         |
| Clearing                           | 0             | -1 114        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>81 794</b> | <b>36 752</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 19 957         | 20 819         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 2 013          | 956            |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 050          | 4 261          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 18 853         | 17 591         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 14 417         | 12 677         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 11 119         | 14 225         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 7 953          | 7 717          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 10 550         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 970          | 6 400          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 400 108        | 376 579        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>484 439</b> | <b>471 775</b> |

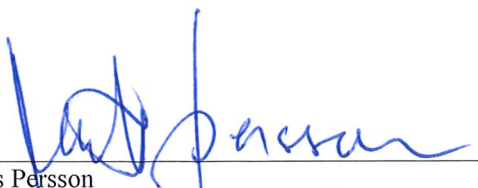
**Not Ställda säkerheter**

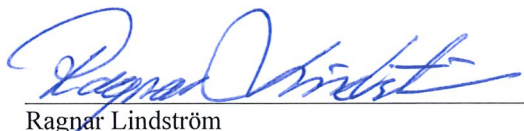
|                      | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 692 000 | 16 692 000 |



**Styrelsens underskrifter**

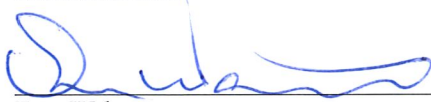
Borlänge 2021-10-21  
Ort och datum

  
Mats Persson

  
Ragnar Lindström

  
Martin Akurhed

  
Henry Murtokangas

  
Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-25

KPMG AB

  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus nr 3 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 Borlängehus nr 3 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 25 oktober 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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



# RBF Borlängehus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Borlängehus 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

