

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Borlängehus nr 7
Org nr: 7826003167



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 7 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 6 700 kronor i återbäring samt 16 416 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Borlängehus nr 7
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-06. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 106%. I resultatet ingår avskrivningar med 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 285 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mercurius 2 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 114 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Hagavägen 39-55 och Tägtvägen 4-18 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
21	33	51	6	3	114

Dessutom tillkommer

P-platser
78 st

Total tomtarea	12 100 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 103 m ²
Total bostadsarea	8 103 m ²

Årets taxeringsvärde	82 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 200 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Värmeoptimering med AI från 1/6-22
Tele 2	Kabel-TV och bredband
Dala-Lås	Administration passagesystem

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 66 tkr och planerat underhåll för 6 220 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 395 tkr/år för de närmaste 30 åren samt med 570 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Yttertak	2002
Fönsterbyten	2009
Lägenhetsdörrar	2013
Relining avloppsstammar kök och badrum	2013-2014
Takmålning	2018-2019
Dränering/VVS	2019-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	39 950
Byte avlopp två lägenheter samt underhållsspolning och filmning av rör	285 268
Rensning av ventilation inför OVK	238 330
Renovering trappor	30 300
Montering självrensande lövsilar	24 083
Renovering balkonger	5 565 000
Buskar i samband med markarbeten	25 083
Byte två motorvärmare	12 328

Färdigställda förbättringar för avskrivning

Beskrivning	Belopp
Balkonginglasning	11 000 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markarbeten och färdigställande innergårdar	2022-2026	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Hellby	Ordförande	2022
Karolina Sparrman	Ledamot	2022
Agneta Rung	Ledamot	2023
Hans Karlsson	Ledamot	2023
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ovou Amarov Reza	Suppleant	2022
Simon Stenberg	Suppleant	2023
Axel Grusell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Lena Högberg och Karin Taavo

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

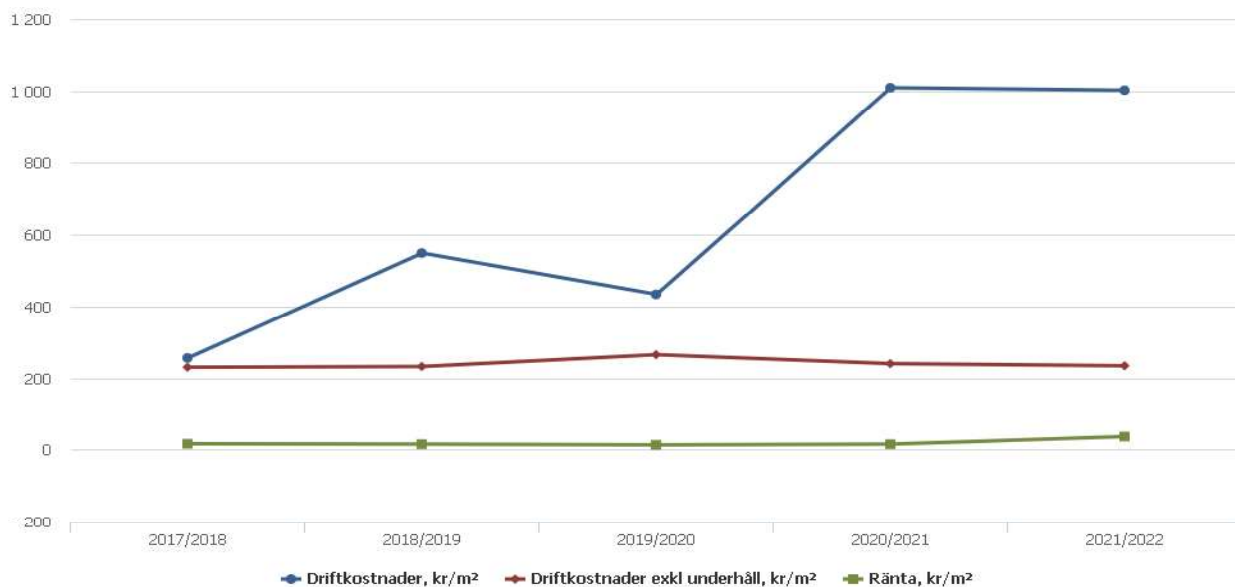
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	5 491	5 387	5 212	5 070	5 031
Årets resultat	-4 970	-4 638	0	-1 094	1 225
Balansomslutning	18 582	11 014	12 058	11 183	12 676
Soliditet %	-37	-19	22	23	29
Likviditet %	106	57	213	313	395
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	653	639	619	609	609
Driftkostnader, kr/m ²	1 002	1 009	434	549	256
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	234	240	265	232	230
Ränta, kr/m ²	36	15	13	15	16
Lån, kr/m ²	3 019	1 207	889	941	994



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	639 944	0	0	0	1 955 232	-4 638 051
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 638 051	4 638 051
Reservering underhållsfond				1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 400 000	1 400 000	
Årets resultat						-4 970 087
Vid årets slut	639 944	0	0	0	-2 682 819	-4 970 087

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 682 819
Årets resultat	-4 970 087
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 400 000
Summa	-7 652 906

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 652 906

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 491 296	5 387 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	288 926	84 172
Summa rörelseintäkter		5 780 222	5 471 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 118 663	-8 177 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 813	-459 639
Personalkostnader	Not 6	-792 152	-863 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-684 869	-506 835
Summa rörelsekostnader		-10 200 498	-10 007 002
Rörelseresultat		-4 420 276	-4 535 801
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 416	16 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 669	4 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 896	-122 909
Summa finansiella poster		-549 811	-102 250
Resultat efter finansiella poster		-4 970 087	-4 638 051
Årets resultat		-4 970 087	-4 638 051

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 266 161	5 535 686
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	91 120	117 714
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	2 300 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 357 281	7 953 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		171 000	171 000
Summa anläggningstillgångar		16 528 281	8 124 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	59 325	99
Övriga fordringar	Not 15	105 959	245 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	235 081	234 025
Summa kortfristiga fordringar		400 365	479 958
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 653 752	2 409 205
Summa kassa och bank		1 653 752	2 409 205
Summa omsättningstillgångar		2 054 117	2 889 163
Summa tillgångar		18 582 398	11 013 563



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	639 944	639 944	
Summa bundet eget kapital	639 944	639 944	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 682 819	1 955 232	
Årets resultat	-4 970 087	-4 638 051	
Summa fritt eget kapital	-7 652 906	-2 682 819	
Summa eget kapital	-7 012 962	-2 042 875	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 653 210	8 052 194
Summa långfristiga skulder		23 653 210	8 052 194
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	812 360	1 725 736
Leverantörsskulder		101 450	2 403 468
Övriga skulder	Not 19	202 985	256 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	825 355	618 968
Summa kortfristiga skulder		1 942 150	5 004 244
Summa eget kapital och skulder		18 582 398	11 013 563



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	60
Byte yttertak	Linjär	40
Fönsterbyten	Linjär	35
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Balkonginglasning	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 291 496	5 187 708
Hyror, p-platser	199 800	199 771
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-450
Summa nettoomsättning	5 491 296	5 387 029

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Balkonginglasning	220 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	29 342	33 632
Fakturerade kostnader	0	900
Andrahandsuthyrningar	16 983	11 213
Återbetalning från Fora	22 101	0
Försäkringsersättningar	0	38 427
Summa övriga rörelseintäkter	288 926	84 172

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-6 220 341	-6 231 870
Reparationer	-65 985	-123 897
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 892	-201 600
Arrendeavgifter	0	-1 500
Försäkringspremier	-121 811	-110 607
Kabel- och digital-TV	-198 203	-197 314
Återbäring från Riksbyggen	6 700	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 915
Snö- och halkbekämpning	-22 798	-5 125
Statuskontroll	0	-24 559
Drift och förbrukning, övrigt	-30 850	-26 990
Förbrukningsinventarier	-17 951	-17 661
Fordons- och maskinkostnader	-36 972	-3 224
Vatten	-292 749	-294 427
Fastighetsel	-113 040	-83 454
Uppvärmning	-677 020	-627 213
Sophantering och återvinning	-184 375	-180 950
Förvaltningsarvode drift	-5 376	-48 398
Summa driftskostnader	-8 118 663	-8 177 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-473 535	-329 514
Lokalkostnader, garage	-4 595	-4 590
Arvode, yrkesrevisorer	-8 200	-7 988
Övriga förvaltningskostnader	-34 490	-22 669
Juridiska kostnader	-523	-4 377
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 774	-32 237
Telefon och porto	-32 373	-33 499
Medlems- och föreningsavgifter	-8 208	-5 472
Serviceavgifter	-7 616	-7 569
Bankkostnader	-2 500	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-10 175
Summa övriga externa kostnader	-604 813	-459 639

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-374 718	-425 044
Uttagsskatt	-139 341	-125 049
Styrelsearvoden	-89 100	-83 400
Sammanträdesarvoden	-13 200	-16 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 771	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 470	-714
Övriga personalkostnader	-14 922	-8 784
Sociala kostnader	-154 630	-203 734
Summa personalkostnader	-792 152	-863 525

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-250 578	-250 578
Avskrivningar tillkommande utgifter	-407 697	-224 364
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 826	-24 126
Avskrivning Installationer	-7 767	-7 767
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-684 869	-506 835

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening Dalarna	16 416	16 416
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 416	16 416

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 581	-2 977
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	7 066
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	88	154
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 669	4 243

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 433 822	7 433 822
Mark	651 085	651 085
Standardförbättringar	6 588 167	6 588 167
Markanläggning	71 250	71 250
	14 744 324	14 744 324
Årets anskaffningar		
Mark	388 750	0
Tillkommande utgifter	11 000 000	0
	11 388 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 133 074	14 744 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 929 263	-5 678 685
Standardförbättringar	-3 208 125	-2 983 761
Markanläggningar	-71 250	-71 250
	-9 208 638	-8 733 696
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-250 578	-250 578
Årets avskrivning standardförbättringar	-407 697	-224 364
	-658 275	-474 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 866 913	-9 208 638
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 266 161	5 760 050
Varav		
Byggnader	1 253 981	1 504 559
Mark	1 039 835	651 085
Tillkommande utgifter	13 972 345	3 604 406
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 200 000	67 200 000
Totalt taxeringsvärde	82 200 000	67 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 200 000</i>	<i>16 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 094 863	1 094 863
Installationer	116 500	116 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 211 363	1 211 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 093 649	-1 049 458
	-1 093 649	-1 049 458
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-18 826	-24 126
Installationer	-7 767	-7 767
	-26 593	-31 893
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 092 411	-1 073 584
Installationer	-27 832	-20 065
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 120 243	-1 093 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 120	117 713
Varav		
Maskiner och inventarier	2 452	21 278
Installationer	88 668	96 435

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Pågående balkongprojekt	0	2 300 000
Vid årets slut	0	2 300 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 342 st á 500 kr	171 000	171 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	171 000	171 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- kund och hyresfordringar	59 325	99
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	59 325	99



Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	54 556	26 122
Skattekonto	19 712	19 712
Andra kortfristiga fordringar	31 691	200 000
Summa övriga fordringar	105 959	245 834

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 149	1 409
Förutbetalda försäkringspremier	60 958	60 852
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 332	115 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 702	49 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 940	6 556
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 081	234 025

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	849 921	947 079
Transaktionskonto	803 832	1 462 126
Summa kassa och bank	1 653 752	2 409 205

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	24 465 570	9 777 930
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-812 360	-1 725 736
Långfristig skuld vid årets slut	23 653 210	8 052 194

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-03-30	1 692 598,00	0,00	39 592,00	1 653 006,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-12-30	3 030 652,00	0,00	118 464,00	2 912 188,00
SEB	0,79%	2025-07-28	0,00	7 750 000,00	194 000,00	7 556 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-04-30	1 055 000,00	0,00	180 000,00	875 000,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2027-03-01	999 680,00	0,00	86 304,00	913 376,00
SEB	1,35%	2029-07-28	0,00	7 750 000,00	194 000,00	7 556 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2030-10-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			9 777 930,00	15 500 000,00	812 360,00	24 465 570,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 812 360 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 249 440 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 403 770 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 20 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 708	19 619
Skuld för moms	133 991	125 049
Skuld sociala avgifter och skatter	54 617	111 404
Clearing	10 668	0
Summa övriga skulder	202 985	256 072

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	41 549	85 480
Upplupna räntekostnader	6 177	5 721
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 320	8 282
Upplupna elkostnader	7 315	6 384
Upplupna vattenavgifter	24 032	23 886
Upplupna värmekostnader	18 683	16 800
Upplupna kostnader för renhållning	13 063	13 505
Upplupna revisionsarvoden	8 200	0
Upplupna styrelsearvoden	102 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 177	11 568
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	487 539	447 342
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	825 355	618 968

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	25 339 100	11 503 100



Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se nederst på sidan

Maria Hellby

Karolina Sparrman

Agneta Rung

Hans Karlsson

Solbritt Hurtig

Digital underskrift med bank-id, se nederst på sidan

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Borlängehus Nr 7, org. nr 782600-3167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borlängehus Nr 7 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 uppger, 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 7 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge den

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras 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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Borlängehus 7 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

