

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Stora Tunarhus nr 1  
Org nr: 782600-2185



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



## Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 6 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 0 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning. p.g.a. den pågående corona pandemin.





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stora Tunahus 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 257% till 317%.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 911 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hesse 75:1 i Borlänge Kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 115 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Hedgatan 1-5 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	24
2 r.o.k.	68
3 r.o.k.	23
Summa	115

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätter	0
Lokaler	5
Garage	25
P-platser	62

Total tomtarea	19 281 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 027 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	190 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 190m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	30 569 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 569 000 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
Totalförvaltning	Riksbyggen
Kabel-tv	ComHem AB
Hisservice	Pubo Fastighetsteknik AB

#### 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 286 tkr och planerat underhåll för 483 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 372 tkr per år.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 372 tkr.

Uppdatering av underhållsplanen gjordes i januari 2020.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad och installation hissar	1984	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	2 844
Gemensamma utrymmen	1 613
Installationer Hissar	232 021
Huskropp utvändigt Fasader	129 718
Markytor	78 251
Garage och p-platser målning	38 407

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Eriksson	Ordförande	2020
Ann-Sofi Larsson	Sekreterare	2020
Stefan Andersson	Vice ordförande	2021
Håkan Elfström Avliden under året	Ledamot	2021
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Ekman	Suppleant	2021
Rolf Thoors	Suppleant	2021
Dan Persson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Utsedd av stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

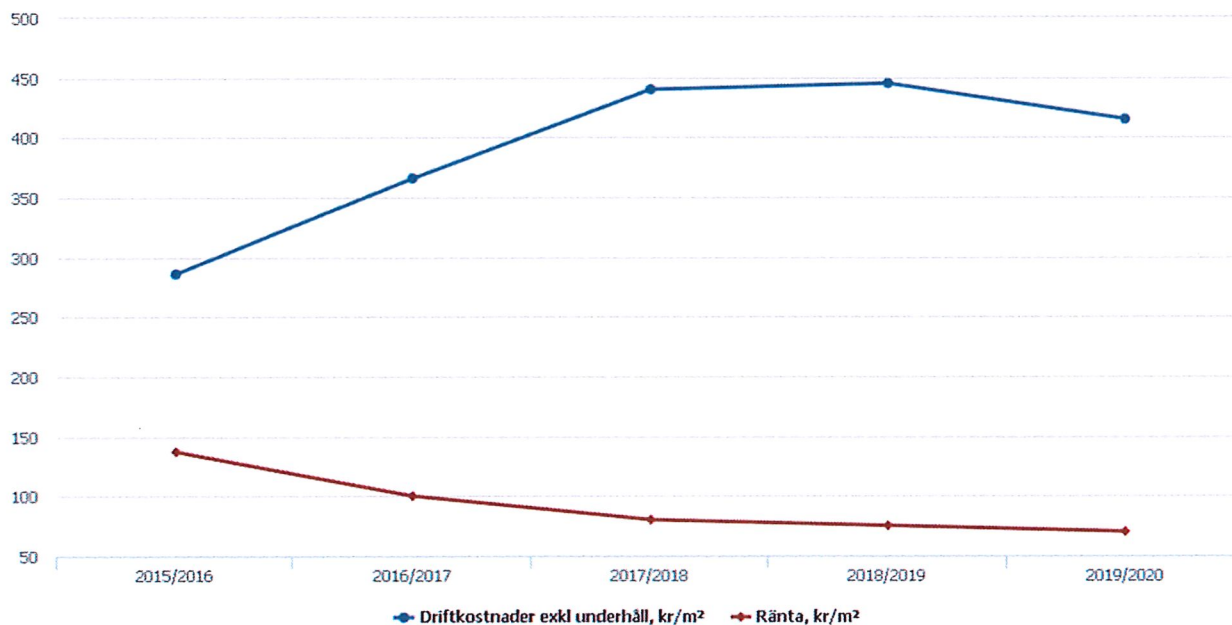
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 271	5 167	5 096	4 986	4 986
Resultat efter finansiella poster	1 186	268	663	608	1 171
Balansomslutning	38 509	37 697	38 015	38 087	37 558
Soliditet %	23	20	20	18	16
Likviditet %	317	257	233	212	166
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	829	813	801	785	785
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	415	445	440	366	286
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	70	75	80	100	137
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 595	4 688	4 784	4 893	4 711



**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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	148 639	3 561	0	6 849 595	449 502	268 371
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					268 371	-268 371
Reservering underhållsfond				1 372 000	-1 372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-482 854	482 854	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 185 720
<b>Vid årets slut</b>	<b>148 639</b>	<b>3 561</b>	<b>0</b>	<b>7 738 741</b>	<b>-171 273</b>	<b>1 185 720</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	717 874
Årets resultat	1 185 720
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	482 854
<b>Summa</b>	<b>1 014 448</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 014 448**

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

*Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	1 185 720
Avsättning till underhållsfond	-1 372 000
Ianspråktagande av underhållsfond	482 854
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	296 574

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 271 567	5 167 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	305 820	115 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 577 387</b>	<b>5 282 793</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 063 827	-3 660 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 551	-72 487
Personalkostnader	Not 6	-147 285	-139 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-690 418	-690 418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 966 081</b>	<b>-4 562 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 611 306</b>	<b>720 232</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 672	3 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-434 257	-465 765
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-425 585</b>	<b>-451 861</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 185 720</b>	<b>268 371</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 185 720</b>	<b>268 371</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	32 969 414	33 567 154
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	302 064	394 742
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 271 478</b>	<b>33 961 895</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	6 500	6 500
Andra långfristiga fordringar	Not 14	51 000	51 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 500</b>	<b>57 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 328 978</b>	<b>34 019 395</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 606	1 581
Övriga fordringar	Not 16	54 400	29 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	264 267	68 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>324 273</b>	<b>99 262</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 855 647	3 578 058
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 855 647</b>	<b>3 578 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 179 920</b>	<b>3 677 320</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 508 898</b>	<b>37 696 716</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 200	152 200
Fond för yttre underhåll		7 738 741	6 849 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 890 941</b>	<b>7 001 795</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-171 272	449 502
Årets resultat		1 185 720	268 371
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 014 448</b>	<b>717 874</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 905 389</b>	<b>7 719 668</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	27 969 123	28 544 123
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 969 123</b>	<b>28 544 123</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	600 000	600 000
Leverantörsskulder	Not 20	322 652	92 131
Övriga skulder	Not 21	121 546	157 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	590 188	583 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 634 386</b>	<b>1 432 924</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 508 898</b>	<b>37 696 716</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	Avskrivna
Total ombyggnad	Linjär	88
Bokningssystem tvättstugor	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 998 636	4 900 755
Hyror, lokaler	87 783	86 340
Hyror, garage	85 236	80 712
Hyror, p-platser	108 397	102 831
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-147	-1 470
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-245
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 826	-6 087
Elavgifter	600	600
Sophämtningsavgifter	3 000	3 000
Debiterad fastighetsskatt-	888	888
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 271 567</b>	<b>5 167 324</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	37 479	29 864
Fakturerade kostnader	360	28 453
Återvunna fordringar	579	114
Övriga rörelseintäkter	176 444	17 761
Försäkringsersättningar	90 958	39 277
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>305 820</b>	<b>115 469</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-482 854	-894 467
Reparationer	-285 532	-510 119
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 395	-98 427
Försäkringspremier	-82 706	-74 578
Kabel- och digital-TV	-105 132	-102 771
Återbäring från Riksbyggen	0	11 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 514
Sotning	0	-1 272
Obligatoriska besiktningar	-96 664	-53 482
Snö- och halkbekämpning	-54 376	-120 830
Statuskontroll	-1 019	-1 988
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 728
Förbrukningsinventarier	-3 377	-17 922
Vatten	-249 457	-236 748
Fastighetsel	-81 128	-82 827
Uppvärmning	-582 195	-594 249
Sophantering och återvinning	-130 119	-98 401
Förvaltningsarvode drift	-814 874	-776 911
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 029 264</b>	<b>-3 660 634</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Arvode, yrkesrevisorer	-7 519	-7 338
Övriga förvaltningskostnader	-9 545	-16 571
Kreditupplysningar	-675	-6 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 160	-33 175
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-147	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 280	-8 280
Bankkostnader	-2 225	-524
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-64 551</b>	<b>-72 487</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-90 000	-76 200
Sammanträdesarvoden	-20 575	-31 504
Sociala kostnader	-36 710	-31 318
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-147 285</b>	<b>-139 022</b>

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

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-597 740	-597 740
Avskrivning Maskiner och inventarier	-74 684	-74 684
Avskrivning Installationer	-17 994	-17 994
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-690 418</b>	<b>-690 418</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	624
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 792
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>10 416</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 532	3 222
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	118	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	266
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 672</b>	<b>3 488</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-434 257	-465 765
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-434 257</b>	<b>-465 765</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 673 268	2 673 268
Mark	684 518	684 518
Tillkommande utgifter	54 509 614	54 509 614
	<b>57 867 400</b>	<b>57 867 400</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>57 867 400</b>	<b>57 867 400</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 673 268	-2 673 268
Tillkommande utgifter	-21 626 978	-21 029 238
	<b>-24 300 246</b>	<b>-23 702 506</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-597 740	-597 740
	<b>-597 740</b>	<b>-597 740</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-24 897 986</b>	<b>-24 300 246</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	684 518	684 518
Tillkommande utgifter	32 284 896	32 882 636

**Taxeringsvärden**

Bostäder	29 897 000	29 897 000
Lokaler	672 000	672 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>30 569 000</b>	<b>30 569 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 602 000</i>	<i>25 602 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 967 000</i>	<i>4 967 000</i>

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

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	688 968	688 968
Installationer	179 939	179 939
	<b>868 907</b>	<b>868 907</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>868 907</b>	<b>868 907</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-444 175	-369 492
Installationer	-29 990	-11 996
	<b>-474 165</b>	<b>-381 488</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-74 684	-74 684
Installationer	-17 994	-17 994
	<b>-92 678</b>	<b>-92 678</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-518 859	-444 176
Installationer	-47 984	-29 990
	<b>-566 843</b>	<b>-474 166</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>302 064</b>	<b>394 741</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	170 109	244 792
Installationer	131 955	149 949

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Andra aktier och andelar	6 500	6 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>6 500</b>	<b>6 500</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	51 000	51 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>51 000</b>	<b>51 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 606	1 581
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 606</b>	<b>1 581</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	20 321	18 305
Skattekonto	34 079	10 850
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>54 400</b>	<b>29 155</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 262	4 033
Förutbetalda försäkringspremier	41 615	41 091
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 972	23 402
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 418	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>264 267</b>	<b>68 526</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	3 632 264	2 323 963
Transaktionskonto	1 223 383	1 254 095
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 855 647</b>	<b>3 578 058</b>



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	28 569 123	29 144 123
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>27 969 123</b>	<b>28 544 123</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,22%	2020-09-26	9 817 794,00	0,00	200 000,00	9 617 794,00
SWEDBANK	1,78%	2021-09-24	9 050 000,00	0,00	150 000,00	8 900 000,00
SWEDBANK	1,20%	2022-09-23	1 176 329,00	0,00	75 000,00	1 101 329,00
SWEDBANK	1,43%	2023-11-24	9 100 000,00	0,00	150 000,00	8 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>29 144 123,00</b>	<b>0,00</b>	<b>575 000,00</b>	<b>28 569 123,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	322 652	92 131
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>322 652</b>	<b>92 131</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	121 546	133 160
Skuld sociala avgifter och skatter	0	24 393
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>121 546</b>	<b>157 553</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 860	0
Upplupna räntekostnader	42 601	45 684
Upplupna elkostnader	5 120	5 060
Upplupna vattenavgifter	20 544	20 260
Upplupna värmekostnader	14 129	17 117
Upplupna kostnader för renhållning	9 859	9 284
Upplupna revisionsarvoden	0	7 300
Upplupna styrelsearvoden	34 575	86 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 082	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 419	392 236
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>590 188</b>	<b>583 240</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	53 664 000	53 664 000

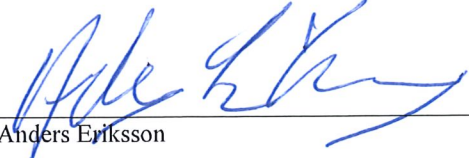
**Not Eventualförpliktelser**


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



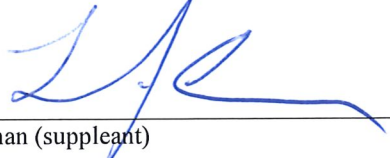
Styrelsens underskrifter

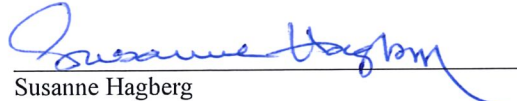
Bostänge 2020-11-02  
Ort och datum

  
Anders Eriksson

  
~~Ann-Sofi Larsson~~  
ROLF THOORS SUPPLEANT

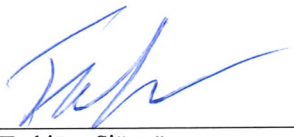
  
Stefan Andersson

  
Leif Ekman (suppleant)

  
Susanne Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-09

KPMG AB

  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stora Tunahus nr 1, org. nr 782600-2185

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stora Tunahus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Stora Tunahus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden



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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 9 november 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Stora Tunahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Stora Tunahus 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

