
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB Brf 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 innehåsa 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.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Stora Tunahus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-28.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 664 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 322 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 fullvärdeförsäkrade 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.	>5 r.o.k.	Summa
24	68	23	0	0	0	115

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	5	25	62

Total tomtarea 19 281 m²

Bostäder bostadsrätt 6 027 m²

Lokaler hyresrätt 190 m²

Årets taxeringsvärde	26 706 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 706 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Totalförvaltning	Riksbyggen
Kabel-tv	ComHem AB
Hisservice	Pubo

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 409 tkr och planerat underhåll för 565 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 1 211 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 250 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Total ombyggnad och installation hissar	1989/90	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering hiss	322
Montering duschkabin mm samt golvbrunn	58
Installation backup el	24
Målning fönster	46
Underhållsadministration	74
Byte dörrar till tvättstugor	41

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering balkonger	2018-2019	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Eriksson	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Stefan Andersson	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2019
Ann-Sofi Larsson	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Håkan Elfström	Ledamot	Utsedd av stämman	2019
Ingela Örneholm	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Ekman	Utsedd av stämman	2019
Kjell Jonsson	Utsedd av stämman	2019
Eva Gustavsson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserade revisorer	Utsedd av stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Gösta Severin Camilla Idén	Sammanställande

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 20 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

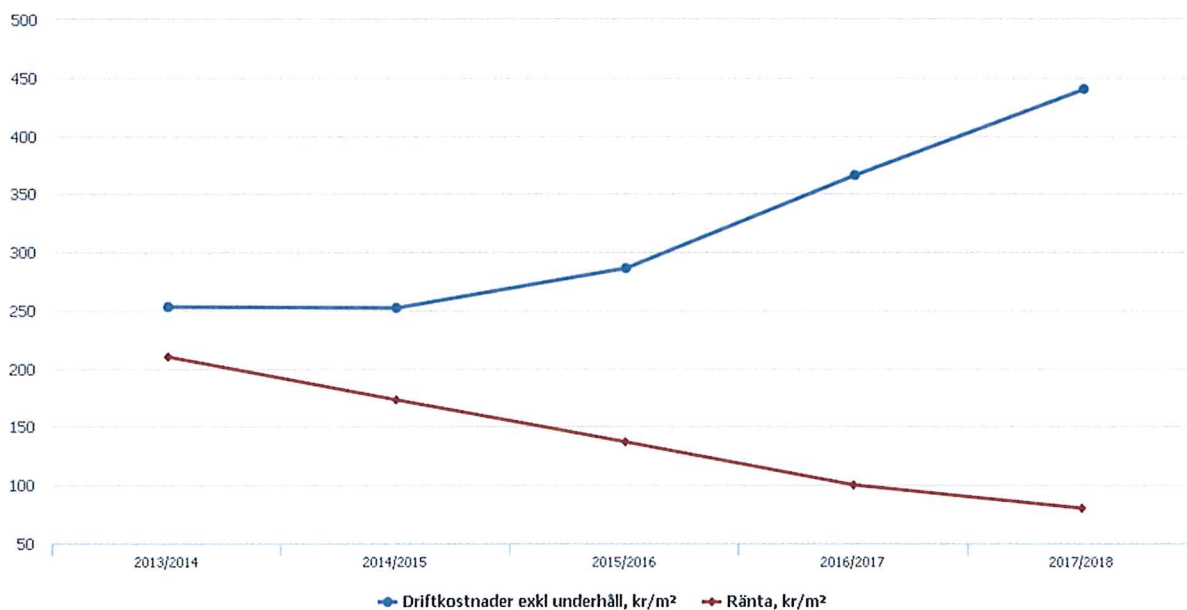
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 2% från 2018-10-01.

18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 096	4 986	4 986	4 985
Resultat efter finansiella poster	663	608	1 171	706
Balansomslutning	38 015	38 087	37 558	37 155
Soliditet %	20	18	16	13
Likviditet %	233	212	166	104
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	801	785	785	785
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	440	366	286	252
Ränta, kr/m²	80	100	137	173
Lån, kr/m²	4 784	4 893	4 711	4 825

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	148 639	3 561	5 685 087	342 811	608 111
Disposition enl. årsstämmobeslut				608 111	-608 111
Reservering underhållsfond			1 250 000	-1 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-565 026	565 026	
Årets resultat					663 088
Vid årets slut	148 639	3 561	6 370 061	265 948	663 088

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	950 922
Årets resultat	663 088
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	565 026
Summa	929 036

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	929 036
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 096 080	4 985 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 005	39 681
Summa rörelseintäkter		5 259 085	5 025 546
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 302 911	-2 980 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 589	-41 617
Personalkostnader	Not 6	-73 828	-184 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-663 678	-600 860
Summa rörelsekostnader		-4 121 006	-3 807 906
Rörelseresultat		1 138 078	1 217 640
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 520	5 290
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 954	6 198
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-494 465	-621 016
Summa finansiella poster		-474 991	-609 529
Resultat efter finansiella poster		663 088	608 112
Arets resultat		663 088	608 112

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 164 894	34 762 635
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	487 419	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 652 313	34 762 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	6 500	6 500
Andra långfristiga fordringar	Not 15	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 500	57 500
Summa anläggningstillgångar		34 709 813	34 820 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	3 956	867
Övriga fordringar	Not 17	43 691	87 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	42 760	171 032
Summa kortfristiga fordringar		90 407	259 028
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 214 573	3 007 767
Summa kassa och bank		3 214 573	3 007 767
Summa omsättningstillgångar		3 304 980	3 266 795
Summa Tillgångar		38 014 793	38 086 930



Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 200	152 200	
Fond för yttre underhåll	6 370 061	5 685 087	
Summa bundet eget kapital	6 522 261	5 837 287	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	265 948	342 811	
Årets resultat	663 088	608 111	
Summa fritt eget kapital	929 036	950 922	
Summa eget kapital	7 451 297	6 788 209	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	29 144 123	29 757 991
Summa långfristiga skulder		29 144 123	29 757 991
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	600 000	650 000
Leverantörsskulder	Not 22	87 897	258 162
Övriga skulder	Not 23	165 376	187 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	566 100	444 897
Summa kortfristiga skulder		1 419 373	1 540 730
Summa Eget kapital och Skulder		38 014 793	38 086 930

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	80
Bokningssystem tvättstugor	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 828 410	4 733 566
Hyror, lokaler	84 720	84 038
Hyror, garage	80 663	73 841
Hyror, p-platser	102 738	94 135
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-725	-681
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 314	-507
Elavgifter	700	1 150
Sophämningsavgifter	3 000	250
Debiterad fastighetsskatt-	888	74
Summa nettoomsättning	5 096 080	4 985 865

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 132	15 822
Fakturerade kostnader	1 800	3 060
Andrahandsavgifter	22 539	4 183
Försäkringsersättningar	106 534	16 616
Summa övriga rörelseintäkter	163 005	39 681

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-565 026	-703 354
Reparationer	-408 818	-247 404
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 891	-83 083
Försäkringspremier	-66 064	-60 912
Kabel- och digital-TV	-90 880	-89 356
Återbäring från Riksbyggen	11 500	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-863	-8 974
Obligatoriska besiktningar	-87 426	-63 467
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 750	0
Snö- och halkbekämpning	-148 519	-84 847
Statuskontroll	0	-15 337
Drift och förbrukning, övrigt	0	-897
Förbrukningsinventarier	-2 858	-3 970
Fordons- och maskinkostnader	0	-663
Vatten	-233 629	-206 185
Fastighetsel	-79 312	-113 297
Uppvärmning	-646 199	-671 041
Sophantering och återvinning	-88 849	-86 004
Förvaltningsarvode drift	-800 326	-547 766
Summa driftkostnader	-3 302 911	-2 980 556

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Arvode, yrkesrevisor	-6 988	-6 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 112	-17 637
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 298	0
Telefon och porto	-9 336	-7 281
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-13
Medlems- och föreningsavgifter	-8 280	-6 900
Konsultarvoden	-3 856	0
Bankkostnader	-3 718	-900
Övriga externa kostnader	0	-2 386
Summa övriga externa kostnader	-80 589	-41 617

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-63 795
Styrelsearvoden	-28 900	-28 557
Sammanträdesarvoden	-11 214	-14 490
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-37 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-9 650
Sociala kostnader	-17 514	-30 881
Summa personalkostnader	-73 828	-184 873

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

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-597 741	-598 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-53 942	-2 860
Avskrivning Installationer	-11 996	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-663 678	-600 860

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen och Intresseföreningen	5 520	5 290
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 520	5 290

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 600	5 907
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	354	110
Övriga ränteintäkter	0	181
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 954	6 198

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-494 465	-621 016
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-494 465	-621 016



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 673 268	2 673 268
Mark	684 518	684 518
Tillkommande utgifter	54 509 614	54 509 614
	57 867 400	57 867 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 867 400	57 867 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 673 268	-2 673 268
Tillkommande utgifter	-20 431 497	-19 833 497
	-23 104 765	-22 506 765
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-597 740	-598 000
	- 597 740	- 598 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 23 702 505	- 23 104 765
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 164 894	34 762 635
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	684 518	684 518
Tillkommande utgifter	33 480 376	34 078 117
Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	22 890 000	22 890 000
Mark	3 816 000	3 816 000
Totalt taxeringsvärde	26 706 000	26 706 000



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	315 550	315 550
	315 550	315 550
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	373 418	0
	373 418	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	688 968	315 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-315 550	-312 690
	- 315 550	- 312 690
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-53 942	-2 860
	- 53 942	- 2 860
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-369 492	-315 550
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 369 492	- 315 550
Restvärde enligt plan vid årets slut	319 476	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i Riksbyggen 13 andelar á 500 kr	6 500	6 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	6 500	6 500

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Garantikapitalbevis Intresseföreningen 102 andelar á 500 kr	51 000	51 000
Summa andra långfristiga fordringar	51 000	51 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 956	720
Kundfordringar	0	147
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 956	867



Not 17 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	32 841	76 279
Skattekonto	10 850	10 850
Summa övriga fordringar	43 691	87 129

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 273	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 487	32 577
Förutbetald elavgift	0	-5 227
Förutbetald vattenavgift	0	-18 174
Förutbetald uppvärmning	0	-20 214
Förutbetald renhållning	0	-6 992
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	189 063
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 760	171 032

Not 19 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	2 315 502	2 306 278
Transaktionskonto	898 071	700 489
Summa kassa och bank	3 214 573	3 007 767

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	29 744 123	30 407 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-650 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 144 123	29 757 991

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,74 %		63 868,00	0,00	63 868,00	0,00
SWEDBANK	1,84 %	2019-09-25	1 376 329,00	0,00	100 000,00	1 276 329,00
SWEDBANK	1,74%	2019-11-25	9 400 000,00	0,00	150 000,00	9 250 000,00
SWEDBANK	1,22%	2020-09-26	10 217 794,00	0,00	200 000,00	10 017 794,00
SWEDBANK	1,78%	2021-09-24	9 350 000,00	0,00	150 000,00	9 200 000,00
Summa			30 407 991,00	0,00	663 868,00	29 744 123,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	600 000	650 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	600 000	650 000

Not 22 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	87 897	258 162
Summa leverantörsskulder	87 897	258 162

Not 23 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	150 926	163 215
Skuld sociala avgifter och skatter	12 604	28 488
Avräkning hyror och avgifter	1846	-4 032
Summa övriga skulder	165 376	187 671

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	46 744	54 098
Upplupna elkostnader	4 498	0
Upplupna vattenavgifter	27 522	0
Upplupna värmekostnader	43 908	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 116	0
Upplupna revisionsarvoden	7 050	6 937
Upplupna styrelsearvoden	40 114	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	389 148	383 862
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566 100	444 897

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	53 664 000	53 664 000

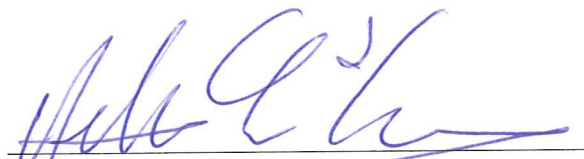
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter


Borlänge 2018-09-



Anders Eriksson



Ann-Sofi Larsson



Håkan Elfström



Stefan Andersson



Ingela Örneholm

Vår revisionsberättelse har lämnats
2018- 09 - 20

KPMG AB



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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017-07-01—2018-06-30 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 försummelse 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 30 september 2018

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

RB Brf Stora Tunahus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Tunahus nr 1 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

