
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Stora Tunahus 2
Org nr: 782600-2193



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Stora Tunarhus 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt utdelning pga coronapandemin.



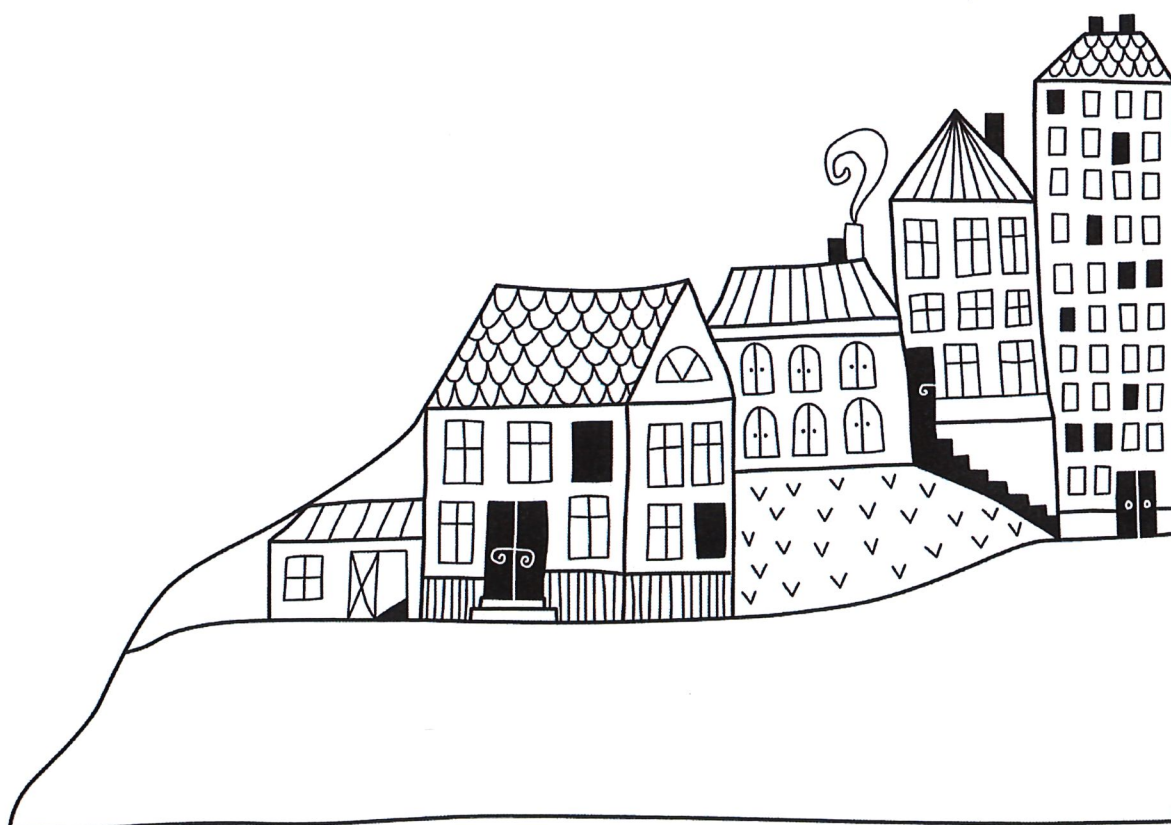
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Tu

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stora Tunahus 2 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..

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-18. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 234 % till 204 %
I resultatet ingår avskrivningar med 316 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hesse 85:1 och 90:1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 30 lägenheter samt 7 lokaler upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Marschgatan 18 och Paradgatan 1-3 i Borlänge.

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

Lägenhetsfördelning			Dessutom tillkommer		
2 r.o.k	3 r.o.k	Summa	Lokaler	Garage	P-platser
10	20	30	7	22	22

Total tomtarea	6 388 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 870 m ²
Lokaler bostadsrätt	557 m ²

Årets taxeringsvärde	7 696 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 696 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 32 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighets	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Hisservice	Midroc Electro AB
Bredband	Telia 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 89 tkr och planerat underhåll för 633 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 651 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 310 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2015-2016
Installationer	2015-2016
Fönsterbyte	2015-2016
Balkongreovering	2016-2017
Stamspolning	2016-2017
Ventilation, styrsystem	2016-2017
Dörrbyte	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga Paradgatan	173 703
Trapphus- och ytterbelysning	84 488
Ventilation lokaler	14 084
Dörrbyte	361 202

Planerat underhåll

	År
Tvättstuga Marschgatan	2020-2021
Ventilation lokaler	2020-2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofie Eriksson	Ordförande	2020
Maj Hjort	Sekreterare	2020
Karin Karlsson	Vice ordförande	2020
Andreas Bergman	Ledamot	2021
Ewa Wahnström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Kampl	Suppleant	2021
Hans Andersson	Suppleant	2021
Robert Lindberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

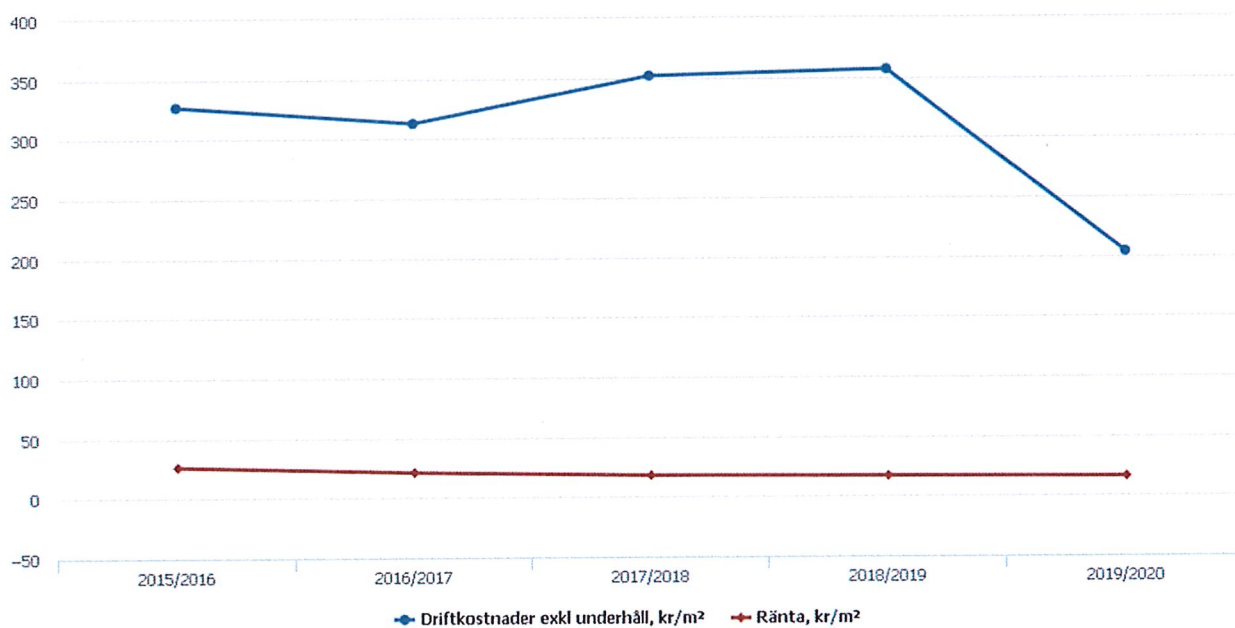
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 750	1 686	1 720	1 629	1 605
Resultat efter finansiella poster	-321	-40	8	-508	-1 111
Balansomslutning	3 616	4 226	4 432	4 808	5 589
Soliditet %	23	27	26	24	30
Likviditet %	204	232	292	256	319
Avgifts- och hyresbortfall %	7	10	7	8	6
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	204	357	352	313	327
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	659	645	645	619	607
Ränta, kr/m ²	16	17	18	21	26
Underhållsfond, kr/m ²	309	442	401	327	519
Lån, kr/m ²	966	1 074	1 183	1 245	1 399



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

T

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	152 632	1 073 764	-64 074	-25 290
Disposition enl. årsstämmobeslut			-25 290	25 290
Reservering underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-633 477	633 477	
Årets resultat				-321 304
Vid årets slut	152 632	750 287	234 113	-321 304

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-89 364
Årets resultat	-321 304
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	633 477
Summa	-87 191

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 87 191**

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	-321 304
Avsättning till underhållsfond	- 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond	633 477
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<u>2 173</u>

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 750 099	1 686 283
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 454	45 392
Summa rörelseintäkter		1 757 553	1 731 674
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 345 515	-1 063 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 153	-319 762
Personalkostnader	Not 6	-19 866	-33 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-316 457	-309 342
Summa rörelsekostnader		-2 044 991	-1 726 084
Rörelseresultat		-287 438	5 590
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 846	9 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-37 712	-40 996
Summa finansiella poster		-33 866	-30 880
Resultat efter finansiella poster		-321 304	-25 290
Årets resultat		-321 304	-25 290

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 969 399	2 235 433
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	176 304	226 727
Summa materiella anläggningstillgångar		2 145 703	2 462 160
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		2 148 203	2 464 660
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	310	6 952
Övriga fordringar	Not 15	9 775	6 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	26 305	113 977
Summa kortfristiga fordringar		36 390	127 735
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 431 864	1 633 230
Summa kassa och bank		1 431 864	1 633 230
Summa omsättningstillgångar		1 468 254	1 760 965
Summa tillgångar		3 616 457	4 225 625



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 632	152 632
Fond för yttre underhåll		750 287	1 073 764
Summa bundet eget kapital		902 919	1 226 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		234 113	-64 074
Årets resultat		-321 304	-25 290
Summa fritt eget kapital		-87 191	-89 364
Summa eget kapital		815 728	1 137 032
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 081 776	2 344 564
Summa långfristiga skulder		2 081 776	2 344 564
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	262 788	262 788
Leverantörsskulder	Not 19	26 213	96 372
Skatteskulder	Not 20	9	9
Övriga skulder	Not 21	223 693	221 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	206 250	163 840
Summa kortfristiga skulder		718 953	744 028
Summa eget kapital och skulder		3 616 457	4 225 625



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	Slutår
Ombyggnad	Linjär	2022
Carport omgjord till garage	Linjär	2023
Nybyggd garage	Linjär	2030
Nylagd parkering	Linjär	2021
Inventarier	Linjär	Olika

Mark är inte föremål för avskrivningar.

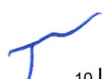
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 231 833	1 206 594
Årsavgifter, lokaler	567 763	567 052
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-17 230	-36 023
Hyror, lokaler	36 000	48 000
Hyror, garage	45 462	44 400
Hyror, p-platser	26 994	26 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-98 029	-119 380
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 074	-13 590
Rabatter	-34 620	-34 620
Summa nettoomsättning	1 750 099	1 686 283

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	4 214	2 781
Fakturerade kostnader	2 340	2 930
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	900	240
Försäkringsersättningar	0	39 439
Summa övriga rörelseintäkter	7 454	45 392



Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-633 477	-210 595
Reparationer	-88 881	-200 943
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 637	-35 637
Försäkringspremier	-32 791	-30 043
Kabel- och digital-TV	-124 353	-46 937
Återbäring från Riksbyggen	0	6 900
Obligatoriska besiktningar	-5 158	-1 846
Bevakningskostnader	-5 895	-5 603
Snö- och halkbekämpning	-46 465	-112 437
Förbrukningsinventarier	-694	-9 146
Fordons- och maskinkostnader	-225	-570
Vatten	-73 716	-69 338
Fastighetsel	-47 186	-49 634
Uppvärmning	-198 275	-206 708
Sophantering och återvinning	-46 076	-40 375
Förvaltningsarvode drift	-6 688	-50 574
Summa driftkostnader	-1 345 515	-1 063 487

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-333 821	-293 428
Lokalkostnader	0	-400
Arvode, yrkesrevisorer	-6 188	-6 269
Övriga förvaltningskostnader	-9 283	-2 126
Kreditupplysningar	-3 132	-5 753
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 765	-4 859
Telefon och porto	-5 415	-5 378
Bankkostnader	-1 550	-1 130
Övriga externa kostnader	0	-420
Summa övriga externa kostnader	-363 153	-319 762

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-22 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	0	-250
Sociala kostnader	2 134	-7 243
Summa personalkostnader	-19 866	-33 493



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

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-91 433	-91 433
Avskrivningar tillkommande utgifter	-174 601	-174 601
Avskrivning Maskiner och inventarier	-50 423	-43 308
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-316 457	-309 342

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	240

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 292	8 659
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	554	1 218
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 846	9 876

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-37 561	-40 996
Övriga räntekostnader	-151	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-37 712	-40 996



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 300 196	1 300 196
Mark	420 600	420 600
Standardförbättringar	4 176 005	4 176 005
Markanläggning	1 489 534	1 489 534
	7 386 335	7 386 335
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 386 335	7 386 335
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 300 196	-1 300 196
Standardförbättringar	-2 949 018	-2 774 418
Markanläggningar	-901 687	-810 253
	-5 150 901	-4 884 867
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-174 600	-174 600
Årets avskrivning markanläggningar	-91 433	-91 433
	-266 033	-266 033
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 416 934	-5 150 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 548 799	1 814 473
Varav		
Standardförbättringar	1 052 386	1 226 986
Markanläggningar	496 413	587 487
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 146 000	6 146 000
Lokaler	1 550 000	1 550 000
Totalt taxeringsvärde	7 696 000	7 696 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 210 000</i>	<i>6 210 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 486 000</i>	<i>1 486 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	603 375	351 259
	603 375	351 259
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	252 116
	0	252 116
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	603 375	603 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-376 648	-330 340
	-376 648	-330 340
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 423	-43 308
	-50 423	-43 308
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 304	226 727
Varav		
Inventarier och verktyg	176 304	226 727

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	2 500	2 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	310	6 952
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	310	6 952

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	9 775	6 806
Summa övriga fordringar	9 775	6 806

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 228	2 770
Förutbetalda försäkringspremier	16 534	16 258
Förutbetalda driftkostnader	188	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	83 088
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 356	11 862
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 305	113 977

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	822 083	1 217 249
Transaktionskonto	609 781	415 980
Summa kassa och bank	1 431 864	1 633 230

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	2 344 564	2 607 352
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-262 788	-262 788
Långfristig skuld vid årets slut	2 081 776	2 344 564

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-09-30	1 700 000,00	0,00	80 000,00	1 620 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-10-30	390 076,00	0,00	50 104,00	339 972,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-06-01	195 320,00	0,00	80 000,00	115 320,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2023-06-01	321 956,00	0,00	52 684,00	269 272,00
Summa			2 607 352,00	0,00	262 788,00	2 344 564,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 262 788 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 051 152 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 030 624 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	9	9
Summa skatteskulder	9	9

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	223 693	213 471
Skuld sociala avgifter och skatter	0	7 548
Summa övriga skulder	223 693	221 019

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

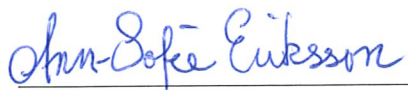
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	1 301	1 566
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 246	0
Upplupna elkostnader	2 950	2 975
Upplupna vattenavgifter	6 481	5 753
Upplupna värmekostnader	5 765	7 196
Upplupna kostnader för renhållning	3 995	3 762
Upplupna revisionsarvoden	6 338	6 300
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 174	106 288
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 250	163 840

Not Ställda säkerheter

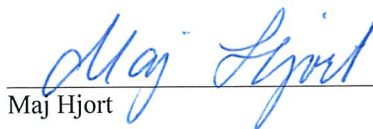
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	4 144 000	4 144 000

Styrelsens underskrifter

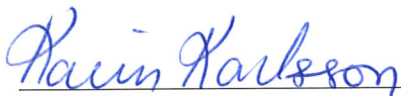
Borlänge 2020 - 09-30




Ann-Sofie Eriksson



Maj Hjort



Karin Karlsson



Andreas Bergman



Ewa Wahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10-02

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stora Tunahus nr 2, org. nr 782600-2193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stora Tunahus nr 2 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 2 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2 oktober 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Stora Tunahus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Stora Tunahus 2 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

