

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Stora Tunahus nr 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stora Tunahus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1956-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2015-03-25. 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 292% till 234%. I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 274 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 Marchgatan 18 och Paradgatan 1,3 i Borlänge.

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

Lägenhetsfördelning					
1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
0	10	20	0	0	30

Dessutom tillkommer			
Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	7	22	22

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,85 % av föreningens nettoomsättning.

Total tomtarea	5 783 m ²
Total bostadsarea	1 870 m ²
Total lokalarea	557 m ²

Årets taxeringsvärde	8 267 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 696 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Löptid
Fernström Anna-Karin	Lokal	90 m ²	2020-05-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	JE Fastighetsskötsel
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Kabel-tv	ComHem 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 201 tkr och planerat underhåll för 211 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 653 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	År	Kommentar
Beskrivning		
Gemensamma utrymmen	2015/2016	
Installationer	2015/2016	
Fönsterbyte	2015/2016	
Balkongrenovering	2016/2017	
Installationer	2017/2018	
Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	
Gemensamma utrymmen	10 595 kr	
Dörrbyte	200 000 kr	

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	2019
Karin Karlsson	Vice ordförande	2020
Andreas Bergman	Ledamot	2019
Gunilla Wetterberg	Ledamot Riksbyggen	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Schött	Suppleant	2019
Sarah Nordén	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
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 39 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-10-01.

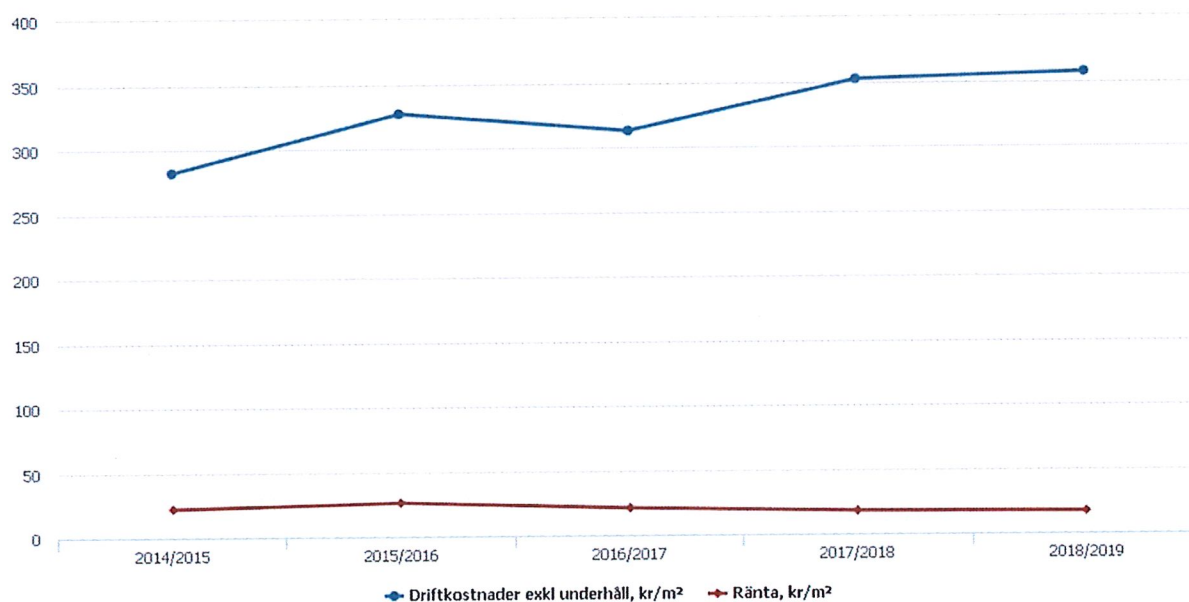
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 686	1 720	1 629	1 605	1 548
Resultat efter finansiella poster	-25	8	-508	-1 111	-95
Balansomslutning	4 226	4 432	4 808	5 589	4 990
Soliditet %	27	26	24	30	56
Likviditet %	232	292	256	319	323
Avgifts- och hyresbortfall %	10	7	8	6	7
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	352	313	327	282
Ränta, kr/m ²	17	18	21	26	22
Underhållsfond, kr/m ²	442	401	327	519	985
Lån, kr/m ²	1 074	1 183	1 245	1 399	675



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.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	152 632	0	0	974 359	27 710	7 621
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 621	-7 621
Reservering underhållsfond				310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-210 595	210 595	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-25 290
Vid årets slut	152 632	0	0	1 073 764	-64 074	-25 290

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	35 331
Årets resultat	-25 290
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	210 595
Summa	-89 364

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 89 364**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 686 283	1 719 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 392	12 973
Summa rörelseintäkter		1 731 674	1 732 491
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 063 487	-991 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 762	-376 302
Personalkostnader	Not 6	-33 493	-36 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-309 342	-283 953
Summa rörelsekostnader		-1 726 084	-1 688 072
Rörelseresultat		5 590	44 419
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	240	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 876	6 887
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-40 996	-43 926
Summa finansiella poster		-30 880	-36 798
Resultat efter finansiella poster		-25 290	7 621
Årets resultat		-25 290	7 621



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 235 433	2 501 467
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	226 727	17 919
Summa materiella anläggningstillgångar		2 462 160	2 519 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		2 464 660	2 521 886
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 952	18 756
Övriga fordringar	Not 15	6 806	8 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	113 977	95 527
Summa kortfristiga fordringar		127 735	122 779
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 633 230	1 787 035
Summa kassa och bank		1 633 230	1 787 035
Summa omsättningstillgångar		1 760 965	1 909 814
Summa tillgångar		4 225 625	4 431 700



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 632	152 632
Fond för yttre underhåll		1 073 764	974 359
Summa bundet eget kapital		1 226 396	1 126 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-64 074	27 710
Årets resultat		-25 290	7 621
Summa fritt eget kapital		-89 364	35 331
Summa eget kapital		1 137 032	1 162 322
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 344 564	2 607 352
Summa långfristiga skulder		2 344 564	2 607 352
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	262 788	262 788
Leverantörsskulder	Not 19	96 372	26 530
Skatteskulder	Not 20	9	0
Övriga skulder	Not 21	221 019	205 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	163 840	166 812
Summa kortfristiga skulder		744 028	662 026
Summa eget kapital och skulder		4 225 625	4 431 700

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.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 206 594	1 204 750
Årsavgifter, lokaler	567 052	551 226
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-36 023	-1 566
Hyror, lokaler	48 000	48 000
Hyror, garage	44 400	44 400
Hyror, p-platser	26 100	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-119 380	-95 872
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	-8 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 590	-14 400
Rabatter	-34 620	-34 620
Summa nettoomsättning	1 686 283	1 719 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	2 781	11 243
Fakturerade kostnader	2 930	1 730
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Övriga rörelseintäkter	240	0
Försäkringsersättningar	39 439	0
Summa övriga rörelseintäkter	45 392	12 973

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-210 595	-129 341
Reparationer	-200 943	-158 654
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 637	-31 615
Försäkringspremier	-30 043	-27 092
Kabel- och digital-TV	-46 937	-46 066
Återbäring från Riksbyggen	6 900	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 000
Obligatoriska besiktningar	-1 846	-4 904
Bevakningskostnader	-5 603	-5 310
Snö- och halkbekämpning	-112 437	-127 470
Förbrukningsinventarier	-9 146	-8 191
Fordons- och maskinkostnader	-570	-50
Vatten	-69 338	-61 521
Fastighetsel	-49 634	-48 481
Uppvärmning	-206 708	-235 938
Sophantering och återvinning	-40 375	-41 066
Förvaltningsarvode drift	-50 574	-54 607
Summa driftkostnader	-1 063 487	-991 305

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-293 428	-324 769
Lokalkostnader	-400	-1 842
IT-kostnader	0	-1 241
Arvode, yrkesrevisorer	-6 269	-6 294
Övriga förvaltningskostnader	-2 126	-9 736
Kreditupplysningar	-5 753	-438
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 859	-12 775
Telefon och porto	-5 378	-3 724
Serviceavgifter	0	-6 788
Konsultarvoden	0	-6 294
Bankkostnader	-1 130	-2 401
Övriga externa kostnader	-420	0
Summa övriga externa kostnader	-319 762	-376 302

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 975
Styrelsearvoden	-26 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-250	0
Övriga personalkostnader	0	-2 400
Sociala kostnader	-7 243	-5 138
Summa personalkostnader	-33 493	-36 513

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-91 433	-91 433
Avskrivningar tillkommande utgifter	-174 601	-174 601
Avskrivning Maskiner och inventarier	-43 308	-17 919
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-309 342	-283 953

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	240	0
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	240	240



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 659	6 420
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 218	468
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 876	6 887

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-40 996	-43 584
Övriga räntekostnader	0	-342
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-40 996	-43 926

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 300 196	1 300 196
Mark	420 600	420 600
Standardförbättringar	4 176 005	4 176 005
Markanläggningar	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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 300 196	-1 300 196
Standardförbättringar	-2 774 418	-2 599 817
Markanläggningar	-810 253	-718 820
	- 4 884 867	- 4 618 833

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

- 5 150 900 - 4 884 866

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 235 435 2 501 469

Varav

Standardförbättringar	1 226 986	1 401 587
Markanläggningar	587 847	679 280

Totalt taxeringsvärde

8 267 000 7 696 000

varav byggnader

6 508 000 6 210 000

varav mark

1 759 000 1 486 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	351 259	351 259
	351 259	351 259
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	252 116	
	252 116	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	603 375	351 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-330 340	-315 421
	- 330 340	- 315 421
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-43 308	-17 919
	- 43 308	- 17 919
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 373 648	- 333 340
Restvärde enligt plan vid årets slut	226 727	17 919
Varav		
Inventarier och verktyg	226 727	17 919

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
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

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	6 952	18 756
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 952	18 756

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	0	1 690
Skattekonto	6 806	6 806
Summa övriga fordringar	6 806	8 496



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 770	0
Förutbetalda försäkringspremier	16 258	13 785
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 088	81 742
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 862	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 977	95 527

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 217 249	1 611 360
Transaktionskonto	415 980	175 675
Summa kassa och bank	1 633 230	1 787 035

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	2 607 352	2 870 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-262 788	-262 788
Långfristig skuld vid årets slut	2 344 564	2 607 352

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-06-01	374 640,00	0,00	52 684,00	321 956,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-09-30	1 780 000,00	0,00	80 000,00	1 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-10-30	440 180,00	0,00	50 104,00	390 076,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-06-01	275 320,00	0,00	80 000,00	195 320,00
Summa			2 870 140,00	0,00	262 788,00	2 607 352,00

*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 1 293 412 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	96 372	11 017
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	15 513
Summa leverantörsskulder	96 372	26 530

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	9	0
Summa skatteskulder	9	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	213 471	199 686
Skuld sociala avgifter och skatter	7 548	6 211
Summa övriga skulder	221 019	205 897

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	1 566	1 801
Upplupna elkostnader	2 975	2 941
Upplupna vattenavgifter	5 753	5 536
Upplupna värmekostnader	7 196	7 050
Upplupna kostnader för renhållning	3 762	2 967
Upplupna revisionsarvoden	6 300	6 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	26 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 288	114 517
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 840	166 812

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	4 144 000	4 144 000



Styrelsens underskrifter

Borlänge 2019-08-20
Ort och datum

Ann-Sofie Eriksson
Ann-Sofie Eriksson

Karin Karlsson
Karin Karlsson

Gunilla Wetterberg
Gunilla Wetterberg

Maj Hjort
Maj Hjort

Andreas Bergman
Andreas Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-08- 27

Torbjörn Sjöström
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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stora Tunahus nr 2 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge den 27 augusti 2019

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Stora Tunahus nr2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Stora Tunahus nr2 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

