
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Falunhus nr 10
Org nr: 783200-0736



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 10 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 registerades 1962. Ekonomisk plan finns registrerad.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 508 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 516 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Britsarvsgården 7 i Falu kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 77 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Tegelvägen 4-10 i Falun.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kokvr	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k	5 r.o.k.	Summa
2	12	15	36	12	77

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	60	16

Total tomtarea 9 994 m²

Total bostadsarea 5 611 m²

Total lokalarea 85 m²

Årets taxeringsvärde 50 073 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 073 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,47 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomiskt förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel/lokalvård	Riksbyggen
Kabel-TV	B2 Bredband AB/ Telenor 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 162 tkr och planerat underhåll för 501 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett underhållsbehov på i snitt 1 090 tkr per år för de närmaste 30 åren. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 1 136 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrum och stambyte	1995/1996
Fönsterbyte	2005/2006
Fasader	2012/2013
Ventilation	2013/2014
Asfaltering entréer och framför garage	2014/2015
Gemensamma utrymmen	2015/2016
Huskropp utvändigt	2015/2016
Tvättstuga	2016/2017
Dränering	2017/2018
Dränering	2018/2019
Energisparprojekt	2018/2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	41
Markytor	438
Garage och p-platser	22

Planerat underhåll

	År
Byte av lekutrustning vid lekplats	2020/2021
Byte av brunnar och tillhörande stam i garage	2020/2021
Åtgärder inför OVK - frånluftsdon	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Rötzscher	Ordförande	2020
Malin Grimsell	Vice Ordförande	2020
Örjan Persson	Ledamot	2021
Mathias Söderberg	Ledamot	2020
Dan Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Back	Suppleant	2021
Mats Hases	Suppleant	2020
Johan Brändström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Torbjörn Sjöström	Auktoriserad revisor

Valberedning

Hans-Göran Andersson	Sammanställande
Johan Gimås	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 5%.

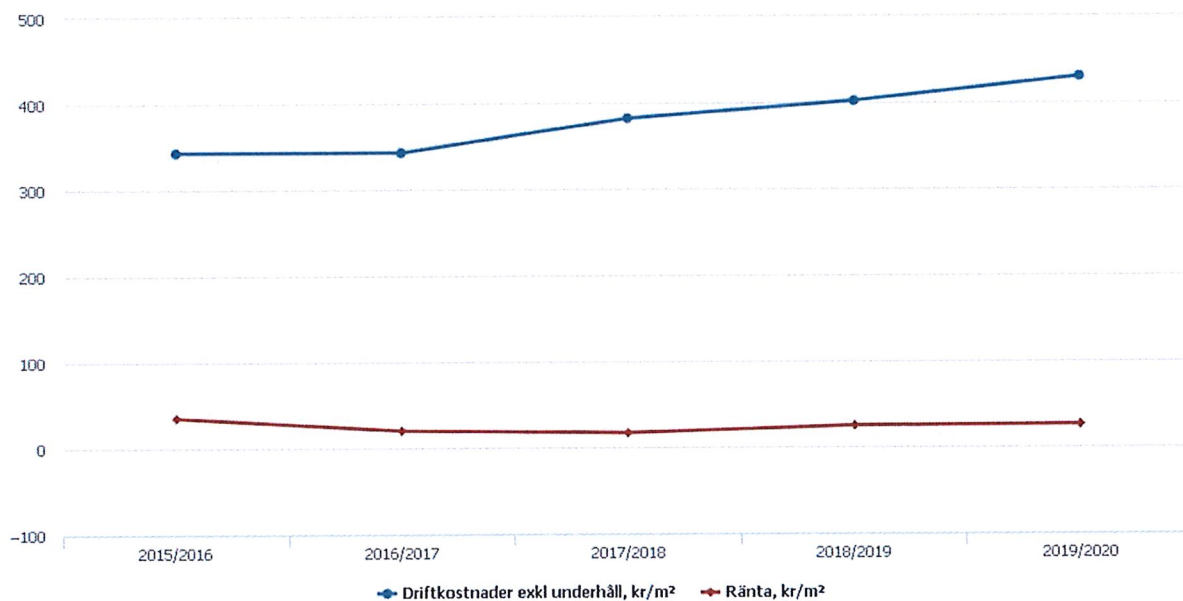
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-07-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 784	3 620	3 554	3 462	3 396
Resultat efter finansiella poster	8	-1 838	-1 593	-818	498
Balansomslutning	11 004	12 433	12 098	10 609	11 720
Soliditet %	neg	neg	14	31	35
Likviditet %	141	118	165	73	252
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	634	604	592	575	564
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	430	402	382	343	343
Ränta, kr/m ²	26	25	17	20	35
Underhållsfond, kr/m ²	111	0	52	333	493
Lån, kr/m ²	1 844	1 931	1 608	1 191	1 252
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	935	954	n/a	n/a	n/a
Värmeförbrukning, MWh verklig förbrukning	864	909	n/a	n/a	n/a
Vattenförbrukning, m ³	6 558	6 640	n/a	n/a	n/a
El, kWh	240 334	252 389	n/a	n/a	n/a



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	509 883	0	1 198 488	-1 838 497
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 838 497	1 838 497
Reservering underhållsfond		1 136 000	-1 136 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-500 758	500 758	
Årets resultat				8 347
Vid årets slut	509 883	635 242	-1 275 251	8 347

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-640 009
Årets resultat	8 347
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 136 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	500 758
Summa	-1 266 904

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 266 904**

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	8 347
Ianspråktagande av underhållsfond	500 758
Avsättning till underhållsfond	-1 136 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-627 653

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 784 268	3 619 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 026	30 164
Summa rörelseintäkter		3 830 294	3 649 778
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 948 305	-4 659 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 438	-105 781
Personalkostnader	Not 6	-116 476	-74 573
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-508 033	-473 033
Summa rörelsekostnader		-3 677 252	-5 313 362
Rörelseresultat		153 042	-1 663 584
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 648	1 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-148 342	-186 813
Summa finansiella poster		-144 694	-174 913
Resultat efter finansiella poster		8 347	-1 838 497
Årets resultat		8 347	-1 838 497



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 863 735	9 298 378
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	440 333	513 722
Summa materiella anläggningstillgångar		9 304 068	9 812 101
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 500	2 500
Andra långfristiga fordringar	Not 14	113 000	113 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 500	115 500
Summa anläggningstillgångar		9 419 568	9 927 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	2 197
Övriga fordringar	Not 16	22 226	12 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	211 744	195 051
Summa kortfristiga fordringar		233 970	209 650
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 350 649	2 296 054
Summa kassa och bank		1 350 649	2 296 054
Summa omsättningstillgångar		1 584 576	2 505 704
Summa tillgångar		11 004 186	12 433 305

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	509 883	509 883	
Fond för yttre underhåll	635 242	0	
Summa bundet eget kapital	1 145 125	509 883	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 275 251	1 198 488	
Årets resultat	8 347	-1 838 497	
Summa fritt eget kapital	-1 266 904	-640 009	
Summa eget kapital	-121 779	-130 126	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 000 928	10 441 234
Summa långfristiga skulder		10 000 928	10 441 234
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	504 308	555 810
Leverantörsskulder	Not 20	159 329	295 226
Skatteskulder	Not 21	12 699	8 695
Övriga skulder	Not 22	42	966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	448 659	1 261 500
Summa kortfristiga skulder		1 125 037	2 122 197
Summa eget kapital och skulder		11 004 186	12 433 305

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	45
Markanläggningar	Linjär	40
Energisparåtgärder	Linjär	47
Standardförbättringar	Linjär	20 - 40
Inventarier & verktyg	Linjär	5 - 10

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	3 558 816	3 389 304
Hyror, lokaler	55 593	54 024
Hyror, garage	155 280	155 660
Hyror, p-platser	29 007	30 702
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 933	-7 370
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 495	-2 706
Summa nettoomsättning	3 784 268	3 619 614

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	20 823	17 320
Fakturerade kostnader	1 800	360
Övriga rörelseintäkter	23 403	12 484
Summa övriga rörelseintäkter	46 026	30 164

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-500 758	-2 368 447
Reparationer	-161 706	-108 073
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 763	-116 759
Försäkringspremier	-77 897	-71 194
Kabel- och digital-TV	-80 250	-71 510
Återbäring från Riksbyggen	0	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-71 798	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 671	-12 048
Snö- och halkbekämpning	-5 783	-12 025
Statuskontroll	-14 672	0
Förbrukningsinventarier	-4 560	-11 911
Vatten	-231 137	-257 699
Fastighetsel	-325 204	-315 336
Uppvärmning	-618 615	-661 995
Sophantering och återvinning	-106 067	-98 154
Förvaltningsarvode drift	-623 425	-559 324
Summa driftkostnader	-2 948 305	-4 659 975

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
IT-kostnader	-48 000	-48 000
Arvode, yrkesrevisorer	-6 750	-6 013
Övriga förvaltningskostnader	-15 728	-22 550
Kreditupplysningar	-2 250	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 616	-15 282
Medlems- och föreningsavgifter	-5 544	-5 544
Bankkostnader	-1 550	-1 925
Övriga externa kostnader	0	-6 018
Summa övriga externa kostnader	-104 438	-105 781

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-48 480	-24 156
Sammanträdesarvoden	-19 750	-14 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 050	-18 900
Sociala kostnader	-26 196	-17 267
Summa personalkostnader	-116 476	-74 573

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-96 907	-96 907
Avskrivning Markanläggningar	-13 691	-13 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-324 046	-289 046
Avskrivning Maskiner och inventarier	-73 389	-73 389
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-508 033	-473 033

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	240
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 608
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 848

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 985	1 011
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	663	41
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 648	1 052

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-148 342	-144 233
Övriga finansiella kostnader	0	-42 580
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-148 342	-186 813



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 352 728	4 352 728
Mark	255 000	255 000
Standardförbättringar	12 311 020	11 611 020
Anslutningsavgifter	59 313	59 313
Markanläggning	547 652	547 652
	17 525 713	16 825 713
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	700 000
	0	700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 525 713	17 525 713
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 383 950	-3 287 043
Anslutningsavgifter	-59 313	-59 313
Standardförbättringar	-4 551 324	-4 262 278
Markanläggningar	-232 748	-219 056
	-8 227 335	-7 827 690
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-96 907	-96 907
Årets avskrivning standardförbättringar	-324 046	-289 046
Årets avskrivning markanläggningar	-13 691	-13 691
	-434 644	-399 644
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 661 979	-8 227 334
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 863 734	9 298 378
Varav		
Byggnader	871 871	968 778
Mark	255 000	255 000
Standardförbättringar	7 435 650	7 759 696
Markanläggningar	301 213	314 904
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	1 073 000	1 073 000
Totalt taxeringsvärde	50 073 000	50 073 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 488 000</i>	<i>37 488 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 585 000</i>	<i>12 585 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	809 368	809 368
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	809 368	809 368
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-295 646	-222 257
	-295 646	-222 257
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-73 389	-73 389
	-73 389	-73 389
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-369 035	-295 646
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-369 035	-295 646
Restvärde enligt plan vid årets slut	440 334	513 722
Varav		
Maskiner och inventarier	440 334	513 722

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andra aktier och andelar	2 500	2 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500
<i>Andelar</i>		

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	113 000	113 000
Summa andra långfristiga fordringar	113 000	113 000
<i>Garantikapital</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 197
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 197

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	22 226	12 402
Summa övriga fordringar	22 226	12 402

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	906	0
Förutbetalda försäkringspremier	39 264	38 634
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 892	141 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 682	15 167
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 744	195 051

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	607 409	605 330
Transaktionskonto	743 240	1 690 724
Summa kassa och bank	1 350 649	2 296 054

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	10 505 236	10 997 044
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 308	-555 810
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 928	10 441 234

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-09-30	1 190 000,00	0,00	60 000,00	1 130 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-06-01	2 179 944,00	0,00	60 008,00	2 119 936,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-09-30	1 167 018,00	0,00	42 308,00	1 124 710,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-30	2 502 500,00	0,00	110 000,00	2 392 500,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2022-06-30	779 570,00	0,00	73 992,00	705 578,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-06-30	950 012,00	0,00	37 500,00	912 512,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-10-30	2 228 000,00	0,00	108 000,00	2 120 000,00
Summa			10 997 044,00	0,00	491 808,00	10 505 236,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 308 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 017 232 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 983 696 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	159 329	295 226
Summa leverantörsskulder	159 329	295 226

Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder fr. tidigare år	0	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	120 763	116 759
Debiterad preliminärskatt	-108 064	-108 064
Summa skatteskulder	12 699	8 695

Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	966
Avgifts- och hyresfordringar	42	0
Summa övriga skulder	42	966

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	5 470	4 063
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 038	0
Upplupna elkostnader	26 618	29 571
Upplupna vattenavgifter	3 543	20 556
Upplupna värmekostnader	23 622	25 687
Upplupna kostnader för renhållning	9 084	8 217
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 000	4 000
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 544	888 068
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 241	275 338
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448 659	1 261 500

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	11 447 000	11 447 000

Styrelsens underskrifter

Falun 30/9 - 2020

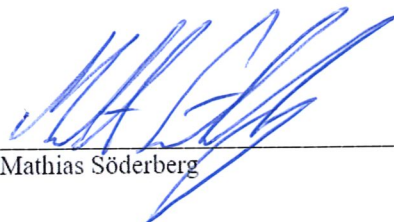
Ort och datum



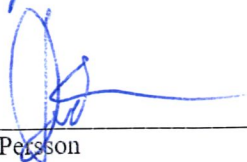
Marcus Rötzscher

41
Örjan Persson

Örjan Persson



Mathias Söderberg



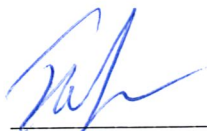
Dan Persson



Rickard Back (tjänstgörande suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10 - 06

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 10, org. nr 783200-0736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 10 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Falunhus nr 10 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 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 revisionsred 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 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 6 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.

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.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Falunhus nr 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falunhus nr 10 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

