
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB Brf Falunhus nr 11
Org nr: 783200-3771



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.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Falunhus nr 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 812 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 910 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrhagen 1:3 och 1:4 i Falu Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 281 lägenheter uppförda. En av lägenheterna används som föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1968 och 1969. Fastighetens adress är Herrhagsvägen 7-21 i Falun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 935 450 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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.	Summa
62	86	105	28	281

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	144	151

Total tomtarea 43 153 m²

Total bostadsarea 19 230 m²

Total lokalarea 3 285 m²

Varav uthyrningsbar lokalarea 295 m²

Årets taxeringsvärde 80 963 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 80 963 000 kr kr

Riksbyggens kontor i Falun 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
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, driftövervakning och teknisk förvaltning
Kone Hissar AB	Hissar
Securitas	Bevakning
Digital-Tv	Telenor
Q-park	Parkeringsbevakning
Kyl och värmeteknik AB	Service

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 387 tkr och planerat underhåll för 2 662 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2016 och visar på ett avsättningsbehov om 2 740 tkr på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fjärrvärme	1995
Stambyte	2002
Fönsterbyte	2003
Isolering av vindar	2003
Fasader och balkonger	2004
Installation elmätare (individuell mätning)	2013
Ventilation- och värmeprojekt, låg- och höghus	2013-2016

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	1 566 tkr
Armaturer trapphus	294 tkr
Huskropp utvändigt	85 tkr
Markytor (Lekplats och asfaltering vissa områden)	717 tkr

Planerat underhåll	
	År
Målning murar vid garage	2019
Lekplatser (färdigställande)	2019
Tvättstugor / bokningssystem (höghus)	2019
Tvättstugor / dosering tvättmedel (låghus)	2019
Ytskikt	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Erickson	Ordförande	Stämman	2019
Monika Sörlin Ceesay	Vice ordförande	Stämman	2019
Isabell Lindgren	Sekreterare	Stämman	2020
Catarina Gehlin	Ledamot	Stämman	2020 (avgick i november 2018)
Lars Sjöberg	Ledamot	Stämman	2019
Andreas Sundvik	Ledamot	Stämman	2020
Eva Gustavsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Dahlström	Stämman	2019
Christoffer Karls	Stämman	2019
Evert Nilsson	Stämman	2019
Sven Erikjans	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Torbjörn Sjöström KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Börje Hansson Föreningsvald Stämman

Revisorssuppleanter

Utsedd av
Kenneth Finsén Föreningsvald Stämman

Valberedning

Utsedd av
Simon Johansson Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 354 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 358 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2019-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 11 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.

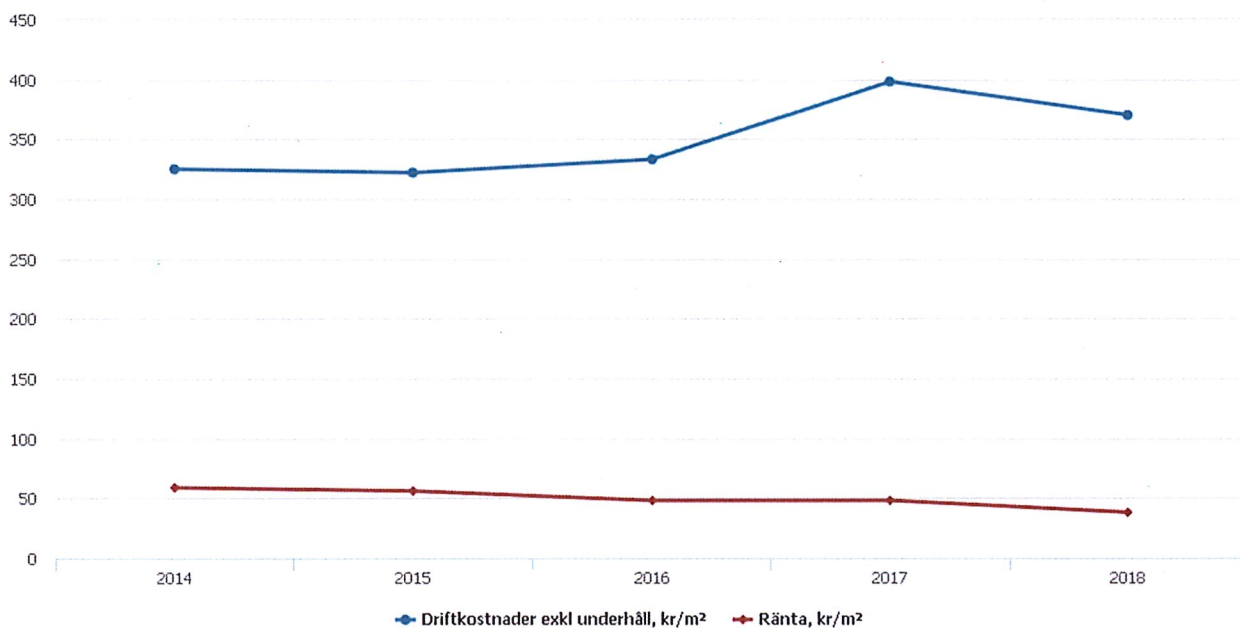
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 32 375 kronor i återbäring samt 40 512 kronor i utdelning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	13 703	13 452	13 146	12 750	12 471
Resultat efter finansiella poster	-902	1 406	1 178	483	-3 600
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	93	123	76	67	41
Balansomslutning	51 574	53 673	54 008	52 761	48 728
Soliditet %	9	8	8	6	5
Likviditet %	103	118	81	102	84
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	642	629	611	593	582
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	370	398	333	322	325
Ränta, kr/m ²	38	48	48	56	59
Underhållsfond, kr/m ²	115	165	76	29	0
Lån, kr/m ²	1 845	2 194	2 008	2 015	1 835
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	1 862	1 883	1 889	2 544	2 591
Vattenförbrukning, m ³	18 178	18 317	18 638	19 540	21 135
El, MWh	1 041	1 045	1 077	941	966



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 841 895	3 150 057	-669 739	1 406 447
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 406 447	-1 406 447
Reservering underhållsfond		2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 662 260	2 662 260	
Årets resultat				-919 853
Vid årets slut	1 841 895	2 587 797	1 298 968	-919 853

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	736 708
Årets resultat	-919 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 662 260
Summa	379 115

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **379 115**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 703 143	13 452 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 894	458 822
Summa rörelseintäkter		13 841 037	13 911 333
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 989 525	-8 732 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-843 546	-808 301
Personalkostnader	Not 6	-304 007	-294 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 811 964	-1 780 478
Summa rörelsekostnader		-13 949 042	-11 615 676
Rörelseresultat		-108 005	2 295 657
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	40 512	38 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 949	5 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-861 309	-933 791
Summa finansiella poster		-811 848	-889 210
Resultat efter finansiella poster		-919 853	1 406 447
Årets resultat		-919 853	1 406 447

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 423 584	46 869 447
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	345 926	346 028
Summa materiella anläggningstillgångar		45 769 510	47 215 475
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	422 000	422 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		422 000	422 000
Summa anläggningstillgångar		46 191 510	47 637 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 087	8 211
Övriga fordringar	Not 15	60 558	62 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 358 870	1 314 067
Summa kortfristiga fordringar		1 420 515	1 384 595
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 962 453	4 650 525
Summa kassa och bank		3 962 453	4 650 525
Summa omsättningstillgångar		5 382 968	6 035 120
Summa tillgångar		51 574 479	53 672 595

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 841 895	1 841 895
Fond för yttre underhåll		2 587 797	3 150 057
Summa bundet eget kapital		4 429 692	4 991 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 298 968	-669 739
Årets resultat		-919 853	1 406 447
Summa fritt eget kapital		379 115	736 708
Summa eget kapital		4 808 807	5 728 660
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	41 529 286	42 835 806
Summa långfristiga skulder		41 529 286	42 835 806
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 271 520	1 191 520
Förskott från kunder	Not 19	21 045	21 045
Leverantörsskulder	Not 20	1 400 913	1 129 518
Skatteskulder		0	23 966
Övriga skulder	Not 21	1 009 880	1 075 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 533 028	1 666 128
Summa kortfristiga skulder		5 236 385	5 108 129
Summa eget kapital och skulder		51 574 479	53 672 595

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	75
Elmätare	Linjär	10
Fönsterrenovering	Linjär	20
Installation Falu Stadsnät	Linjär	15
Isolering vindare	Linjär	20
Takskydd	Linjär	20
Fasader och balkonger	Linjär	30
Passersystem	Linjär	20
Molok	Linjär	30
Inomhusgivare	Linjär	20
Energiprojekt del 1	Linjär	30
Renovering stammar, badrum	Linjär	51
Inventarier	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 343 956	12 102 376
Hyror, lokaler	106 162	104 584
Hyror, garage	511 380	511 880
Hyror, p-platser	225 450	233 670
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 200	-19 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 827	-13 590
Elavgifter	542 122	533 092
Summa nettoomsättning	13 703 143	13 452 511

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	40 368	41 888
Fakturerade kostnader	4 320	0
Övriga rörelseintäkter	47 196	416 934
Försäkringsersättningar	46 010	0
Summa övriga rörelseintäkter	137 894	458 822

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 662 260	-966 211
Reparationer (vattenskador ingår)	-386 755	-136 020
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 030	-244 030
Försäkringspremier	-184 447	-179 072
Kabel- och digital-TV	-243 116	-243 114
Återbäring från Riksbyggen	32 375	50 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 636	-16 500
Serviceavtal	-8 000	0
Obligatoriska besiktningar	-160 556	-173 342
Bevakningskostnader	-14 469	-16 059
Snö- och halkbekämpning	-30 085	0
Statuskontroll	-76 912	-74 795
Förbrukningsinventarier (tvättmedel ingår fr. 2018)	-119 208	-54 897
Vatten	-906 838	-888 210
Fastighetsel	-1 200 770	-1 219 411
Uppvärmning	-1 380 012	-1 350 780
Soppantering och återvinning	-402 668	-308 301
Städning gemensamma utrymmen (storstädning gjordes 2017)	0	-24 269
Förvaltningsarvode drift (Lokalvård, fastighetsskötsel, driftövervakning och teknisk förvaltning)	-2 955 138	-2 888 299
Summa driftkostnader	-10 989 525	-8 732 510

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration (ekonomisk förvaltning)	-486 200	-474 436
IT-kostnader	-182 361	-183 985
Arvode, yrkesrevisorer	-7 313	-7 088
Övriga förvaltningskostnader (stadgeändringar 2018 samt felperiodisering)	-73 329	-29 711
Kreditupplysningar	-6 975	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 067	-41 888
Telefon och porto	-15 954	-16 986
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 396	0
Medlems- och föreningsavgifter	-20 232	-16 860
Bankkostnader	-2 720	-3 079
Advokat och rättegångskostnader	0	-34 267
Summa övriga externa kostnader	-843 546	-808 301

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 788
Styrelsearvoden	-224 400	-220 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	-8 014	-6 335
Övriga personalkostnader	-9 375	0
Sociala kostnader	-57 718	-54 265
Summa personalkostnader	-304 007	-294 388

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-386 761	-386 961
Avskrivning Markanläggningar	-66 250	0
Avskrivning Anslutningsavgifter	-20 000	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 304 102	-1 323 572
Avskrivning Maskiner och inventarier	-34 851	-3 695
Avskrivning Installationer	0	-66 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 811 964	-1 780 478

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	40 512	38 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	40 512	38 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 436	5 714
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	513	0
Övriga ränteintäkter	0	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 949	5 757

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-861 287	-933 791
Övriga räntekostnader	-22	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-861 309	-933 791

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 176 922	19 176 922
Mark	1 063 000	1 063 000
Falu Stadsnät	300 000	300 000
Standardförbättringar	49 447 496	49 447 496
Markanläggning	662 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 649 918	69 987 418
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 115 949	-8 728 988
Falu Stadsnät	-180 000	-160 000
Standardförbättringar	-13 822 022	-12 518 450
Markanläggningar	-331 250	
	- 23 449 221	- 21 407 438
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-386 761	-386 961
Årets avskrivning Falu Stadsnät	-20 000	-20 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 304 102	-1 303 572
Årets avskrivning markanläggningar	-66 250	0
	- 1 777 113	- 1 710 533
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 25 226 334	- 23 117 971
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 423 584	46 869 447
Varav		
Byggnader	9 674 212	10 060 973
Mark	1 063 000	1 063 000
Falu Stadsnät	100 000	120 000
Standardförbättringar	34 321 372	35 625 474
Markanläggningar	265 000	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	80 800 000	80 800 000
Lokaler	163 000	163 000
Totalt taxeringsvärde	80 963 000	80 963 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 163 000</i>	<i>64 163 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 800 000</i>	<i>16 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	754 300	735 827
Installationer	662 500	662 500
Omklassificeringar m.m.	-662 500	
	754 300	1 398 327
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	365 999	18 473
	365 999	18 473
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 120 299	1 416 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-739 522	-735 827
Installationer	-331 250	-265 000
Omklassificeringar m.m.	331 250	
	- 739 522	- 1 000 827
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-34 851	-3 695
Installationer	0	-66 250
	- 34 851	- 69 945
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-774 373	-739 522
Installationer	0	-265 000
	- 774 373	- 1 070 772
Restvärde enligt plan vid årets slut	345 926	346 028
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2018-12-31	2017-12-31
844 Garantikapitalbevis i Intresseföreningen á 500 kronor	422 000	422 000
Summa andra långfristiga fordringar	422 000	422 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 731	8 211
Kundfordringar	-1 644	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 087	8 211

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	135	0
Skattekonto	60 423	62 317
Summa övriga fordringar	60 558	62 317

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	222 226	183 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 178	142 178
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 279	53 186
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	939 187	935 543
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 358 870	1 314 067

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	23 659	1 869
Bankmedel	2 215 858	2 407 421
Transaktionskonto	1 740 386	2 241 235
Summa kassa och bank	3 979 903	4 650 525

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	42 800 806	44 027 326
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 271 520	-1 191 520
Långfristig skuld vid årets slut	41 529 286	42 835 806

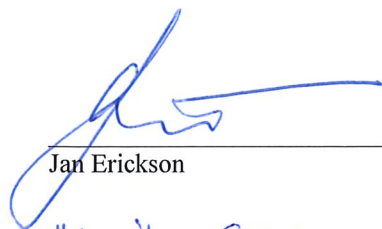
Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,90%	2018-04-30	3 544 240,00	-3 494 240,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	4,23%	2018-06-20	4 775 000,00	-4 725 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	4,23%	2019-02-28	965 000,00	-960 000,00	5 000,00	0,00
SWEDBANK	4,23%	2019-09-25	5 265 565,00	0,00	60 000,00	5 205 565,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2019-12-30	7 945 984,00	0,00	40 540,00	7 905 444,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2020-09-30	9 062 500,00	0,00	200 000,00	8 862 500,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-06-30	2 535 000,00	0,00	260 000,00	2 275 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2021-07-30	4 125 000,00	0,00	100 000,00	4 025 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-04-30	0,00	4 454 240,00	100 000,00	4 354 240,00
HANDELSBANKEN	1,53%	2022-06-01	2 713 979,00	0,00	230 980,00	2 482 999,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2023-06-01	0,00	4 725 000,00	50 000,00	4 675 000,00
SWEDBANK	1,43%	2023-09-25	3 095 058,00	0,00	80 000,00	3 015 058,00
Summa			44 027 326,00	0,00	1 226 520,00	42 800 806,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 271 520 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 086 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 443 206 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Förskott från kunder	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	21 045	21 045
Summa förskott från kunder	21 045	21 045
Not 20 Leverantörsskulder	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	1 400 913	1 129 518
Summa leverantörsskulder	1 400 913	1 129 518
Not 21 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	115 878	0
Medlemmarnas reparationsfonder	824 547	973 027
Mottagna depositioner	37 400	37 400
Skuld sociala avgifter och skatter	16 626	65 524
Avräkning hyror och avgifter	1 575	0
Clearing	13 854	0
Summa övriga skulder	1 009 880	1 075 951
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	122 539	137 628
Upplupna elkostnader	131 565	125 937
Upplupna vattenavgifter	75 688	74 643
Upplupna värmekostnader	184 458	174 668
Upplupna kostnader för renhållning	34 397	28 551
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	21 637	21 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	291 664	68 542
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	671 080	1 034 522
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 533 028	1 666 128
Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 870 000	49 870 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



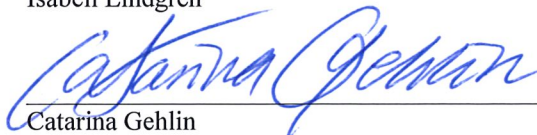
Jan Erickson



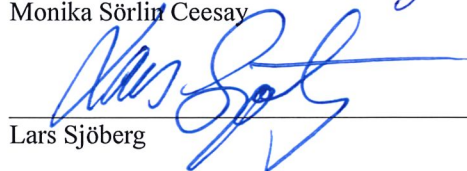
Isabell Lindgren



Monika Sörlin Ceesay



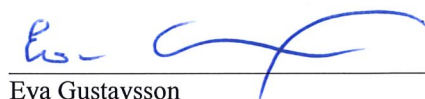
Catarina Gehlin



Lars Sjöberg



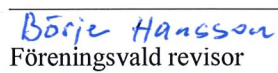
Andreas Sundvik



Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -

KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor



Börje Hansson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RB Brf Falunhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Falunhus nr 11 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

