
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Falunhus nr 13
Org nr: 716412-8410



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 överlätas 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.

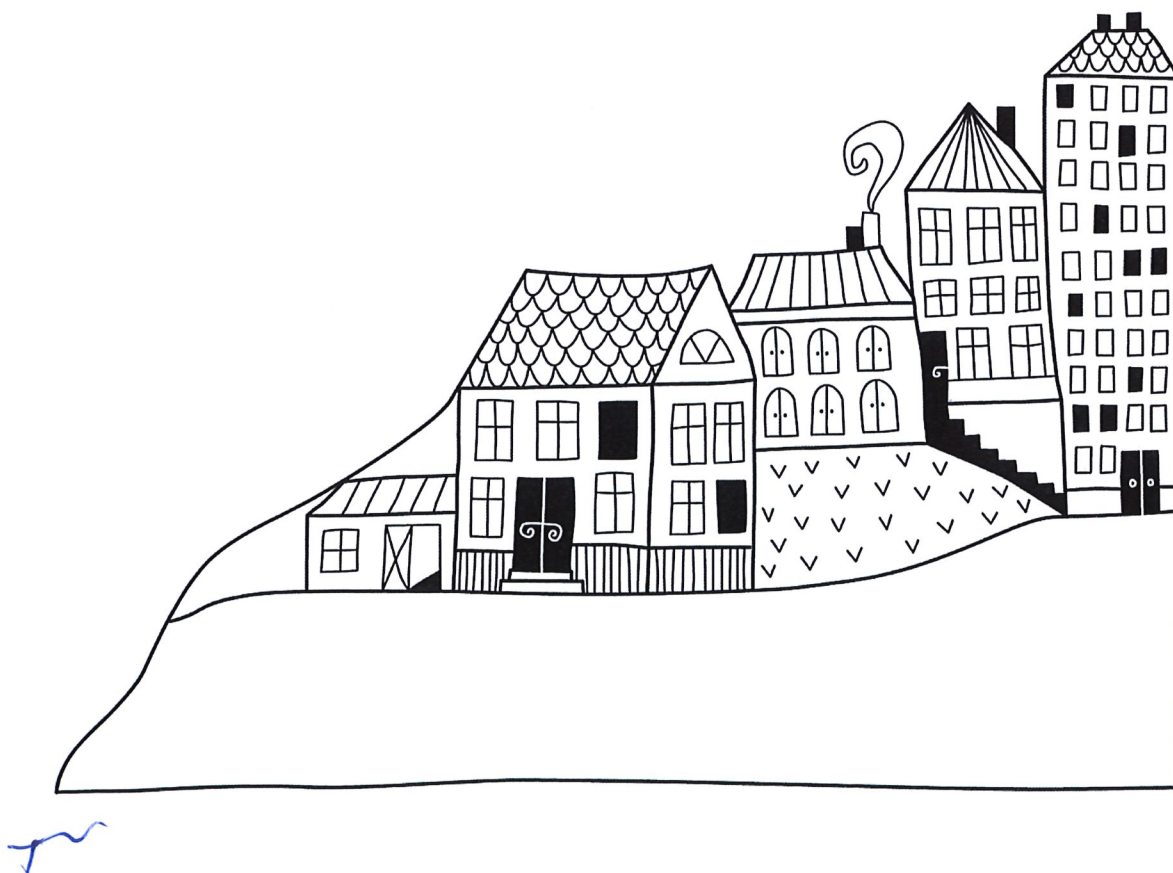
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 312% till 324%.

I resultatet ingår avskrivningar med 386 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 246 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Främby 1:25 i Falu kommun med därpå uppförda 20 st byggnader med 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hyr även ut 45 garageplatser samt 28 parkeringsplatser varav 20 med uttag för motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Peders väg 1-119 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
30	15	15	60

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
45	28

Total tomtarea 22 025 m²

Total bostadsarea 4 976 m²

Årets taxeringsvärde 43 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 200 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Statuskontroll, underhållsplanering och driftövervakning	Riksbyggen
Stadsnät, fjärrvärme, elnät	Falu Energi & Vatten AB
Digital-TV	Telenor Sverige 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 91 tkr och planerat underhåll för 3 641 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i dec 2019 och visar på ett underhållsbehov om i snitt 2 150 tkr per år för de närmast 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Falu Stadsnät	2009
Tvättstugor	2013
Installationer	2016
Balkonger	2017
Markytor	2017
Balkonger och målning	2018
Markytor	2018
Översyn tak	2019
Målning (gavlar)	2019
Laddstationer	2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (samlingslokal)	178
Installationer	19
Målning (gavlar)	354
Fönsterbyte	3 090

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Thorén	Ordförande	Stämman	2021
Bernt Johansson	Vice ordförande	Stämman	2022
Lena Wale	Ledamot	Stämman	2021
Martin Willén	Ledamot	Stämman	2021
Johan Brändström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Hedin	Suppleant	Stämman	2022
Peter Jonsson	Suppleant	Stämman	2022
Bo Jönsson	Suppleant	Stämman	2021
Eva Gustavsson	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Inga Bergort	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Helena Stenport	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2020-10-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

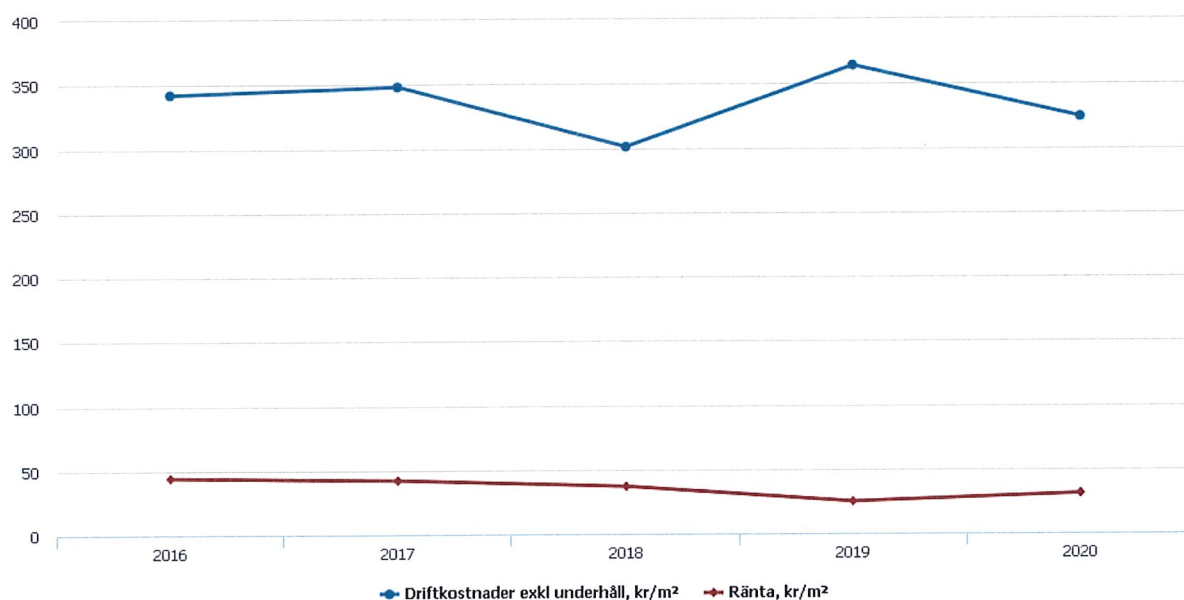
Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 13 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 376	3 258	3 255	3 259	3 198
Resultat efter finansiella poster	-2 633	257	-90	1 147	-200
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	335	274	128	128	128
Soliditet %	12	31	30	22	23
Likviditet %	324	312	301	313	178
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	655	624	624	624	612
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	324	364	301	348	342
Ränta, kr/m ²	31	25	37	42	44
Underhållsfond, kr/m ²	96	493	317	417	358
Lån, kr/m ²	2 570	1 833	1 891	1 950	2 008



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	991 278	2 453 737	842 217	257 457
Disposition enl. årsstämmobeslut			257 457	-257 457
Reservering underhållsfond		1 666 000	-1 666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 640 854	3 640 854	
Årets resultat				-2 632 707
Vid årets slut	991 278	478 883	3 074 528	-2 632 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 099 674
Årets resultat	-2 632 707
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 640 854
Summa	441 821

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	441 821
--	----------------

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	- 2 632 707
Ianspråktagande av underhållsfond	3 640 854
Avsättning till underhållsfond	-1 666 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-657 853

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 376 173	3 258 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 906	77 013
Summa rörelseintäkter		3 395 079	3 335 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 252 780	-2 301 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 555	-217 861
Personalkostnader	Not 6	-76 453	-100 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-386 490	-347 664
Summa rörelsekostnader		-5 877 278	-2 967 547
Rörelseresultat		-2 482 199	367 940
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 688
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 803	6 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-154 310	-126 095
Summa finansiella poster		-150 508	-110 482
Resultat efter finansiella poster		-2 632 707	257 457
Årets resultat		-2 632 707	257 457



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 121 677	10 839 967
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	12 600	16 800
Summa materiella anläggningstillgångar		12 134 277	10 856 767
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 500	90 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 500	90 500
Summa anläggningstillgångar		12 224 777	10 947 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	50	0
Övriga fordringar	Not 15	11 723	15 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	219 860	216 653
Summa kortfristiga fordringar		231 633	231 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 840 886	3 342 134
Summa kassa och bank		2 840 886	3 342 134
Summa omsättningstillgångar		3 072 519	3 574 037
Summa tillgångar		15 297 296	14 521 304



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	991 278	991 278	
Fond för yttre underhåll	478 883	2 453 737	
Summa bundet eget kapital	1 470 160	3 445 014	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 074 528	842 217	
Årets resultat	-2 632 707	257 457	
Summa fritt eget kapital	441 821	1 099 674	
Summa eget kapital	1 911 981	4 544 688	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 437 324	8 829 298
Summa långfristiga skulder		12 437 324	8 829 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	351 974	290 940
Leverantörsskulder	Not 19	36 206	225 705
Skatteskulder	Not 20	11 233	21 518
Övriga skulder	Not 21	74 082	79 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	474 496	530 107
Summa kortfristiga skulder		947 991	1 147 318
Summa eget kapital och skulder		15 297 296	14 521 304

T



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. Räkna 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
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Byggnader	Linjär	60
Inventarier & verktyg	Linjär	3 - 5
Markanläggningar	Linjär	10 - 30
Standardförbättringar	Linjär	10 - 25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 221 433	3 104 964
Hyror, garage	121 500	121 500
Hyror, p-platser	39 420	41 010
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 490	-5 760
Elavgifter	-1 440	-1 440
Summa nettoomsättning	3 376 173	3 258 474

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	10 262	3 600
Övriga ersättningar	7 983	8 120
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	661	64 933
Summa övriga rörelseintäkter	18 906	77 013

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-3 640 854	-489 659
Reparationer	-90 642	-69 170
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 565	-142 069
Arrendeavgifter	-10 619	0
Försäkringspremier	-84 125	-82 583
Kabel- och digital-TV	-77 979	-75 909
Återbäring från Riksbyggen	0	6 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 142	0
Obligatoriska besiktningar	-7 658	-20 071
Snö- och halkbekämpning	-24 626	-284 339
Statuskontroll	-29 585	-27 861
Förbrukningsinventarier	-22 504	-6 882
Fordons- och maskinkostnader	-130	-375
Vatten	-224 385	-220 956
Fastighetsel	-55 842	-57 292
Uppvärmning	-443 496	-484 098
Sophantering och återvinning	-108 538	-104 798
Förvaltningsarvode drift	-259 090	-241 379
Summa driftskostnader	-5 252 780	-2 301 141

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 949	-96 665
IT-kostnader	-29 760	-29 600
Arvode, yrkesrevisorer	-6 700	-12 813
Övriga förvaltningskostnader	-13 331	-58 487
Kreditupplysningar	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 496	-9 535
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-4 320
Köpta tjänster	0	-3 156
Bankkostnader	-2 000	-2 385
Summa övriga externa kostnader	-161 555	-217 861

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-63 400	-46 500
Sammanträdesarvoden	0	-26 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 481	-6 404
Sociala kostnader	-10 572	-20 077
Summa personalkostnader	-76 453	-100 881

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-254 517	-254 517
Avskrivning Markanläggningar	-27 896	-27 896
Avskrivningar tillkommande utgifter	-99 877	-61 051
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 200	-4 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-386 490	-347 664

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 688
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 688



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 803	6 922
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 803	6 925

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 310	-125 975
Övriga räntekostnader	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 310	-126 095



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 355 867	15 355 867
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	140 750	140 750
Standardförbättringar	698 811	698 811
Markanläggning	669 335	669 335
	17 026 574	17 026 574
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 664 000	0
	1 664 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 690 574	17 026 574
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 182 346	-4 927 828
Anslutningsavgifter	-140 750	-140 750
Standardförbättringar	-541 059	-480 008
Markanläggningar	-322 453	-294 558
	-6 186 608	-5 843 144
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-254 517	-254 517
Årets avskrivning standardförbättringar	-99 877	-61 051
Årets avskrivning markanläggningar	-27 896	-27 896
	-382 290	-343 464
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 568 898	-6 186 608
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 121 677	10 839 966
Varav		
Byggnader	9 919 004	10 173 521
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	1 721 875	157 752
Markanläggningar	318 987	346 882
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 211 000	42 211 000
Lokaler	989 000	989 000
Totalt taxeringsvärde	43 200 000	43 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 749 000</i>	<i>31 749 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 451 000</i>	<i>11 451 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	203 395	182 395
	203 395	182 395
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	21 000
	0	21 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	203 395	203 395
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-186 595	-182 395
	-186 595	-182 395
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 200	-4 200
	-4 200	-4 200
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-190 795	-186 595
	-190 795	-186 595
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 600	16 800
Varav		
Inventarier och verktyg	12 600	16 800

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	90 500	90 500
Summa andra långfristiga fordringar	90 500	90 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	0

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 723	15 251
Summa övriga fordringar	11 723	15 251



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 327	84 125
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 989	24 166
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 282	19 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 262	89 079
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 860	216 653

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 803 803	2 022 423
Transaktionskonto	1 037 083	1 319 711
Summa kassa och bank	2 840 886	3 342 134

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	12 789 298	9 120 238
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-351 974	-290 940
Långfristig skuld vid årets slut	12 437 324	8 829 298

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,69%	2022-02-25	3 563 332,00	0,00	80 076,00	3 483 256,00
SWEDBANK	1,09%	2022-05-25	0,00	4 000 000,00	40 000,00	3 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-07-30	2 579 173,00	0,00	135 000,00	2 444 173,00
SWEDBANK	1,26%	2024-02-23	2 977 733,00	0,00	75 864,00	2 901 869,00
Summa			9 120 238,00	4 000 000,00	330 940,00	12 789 298,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har inte några lån som förfaller till betalning under 2021.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 351 974 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	34 231	225 705
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 975	0
Summa leverantörsskulder	36 206	225 705



Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	6 709	280 958
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	144 565	0
Debiterad preliminärskatt	-140 041	-259 440
Summa skatteskulder	11 233	21 518

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	74 082	79 049
Summa övriga skulder	74 082	79 049

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	19 323
Upplupna räntekostnader	15 346	15 576
Upplupna driftskostnader	0	28 711
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 033
Upplupna elkostnader	5 435	5 495
Upplupna vattenavgifter	19 074	18 462
Upplupna värmekostnader	53 687	62 489
Upplupna kostnader för renhållning	9 901	8 986
Upplupna revisionsarvoden	6 700	0
Upplupna styrelsearvoden	60 000	61 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 966	51 108
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	281 536	248 423
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 496	530 107

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 483 000	15 483 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende är det (mycket) svårt att kvantifiera virusspridningens framtida påverkan på föreningen.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Thorén


Bernt Johansson

Lena Wale

Martin Willén

Johan Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 25



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor



Inga Bergort
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 13, org. nr 716412-8410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 13 för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöpa 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 25 maj 2021



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Inga Bergört
Förtroendevald 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 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falunhus nr 13 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

