

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Falunhus nr 3  
Org nr: 783200-0769



---

# 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.



---

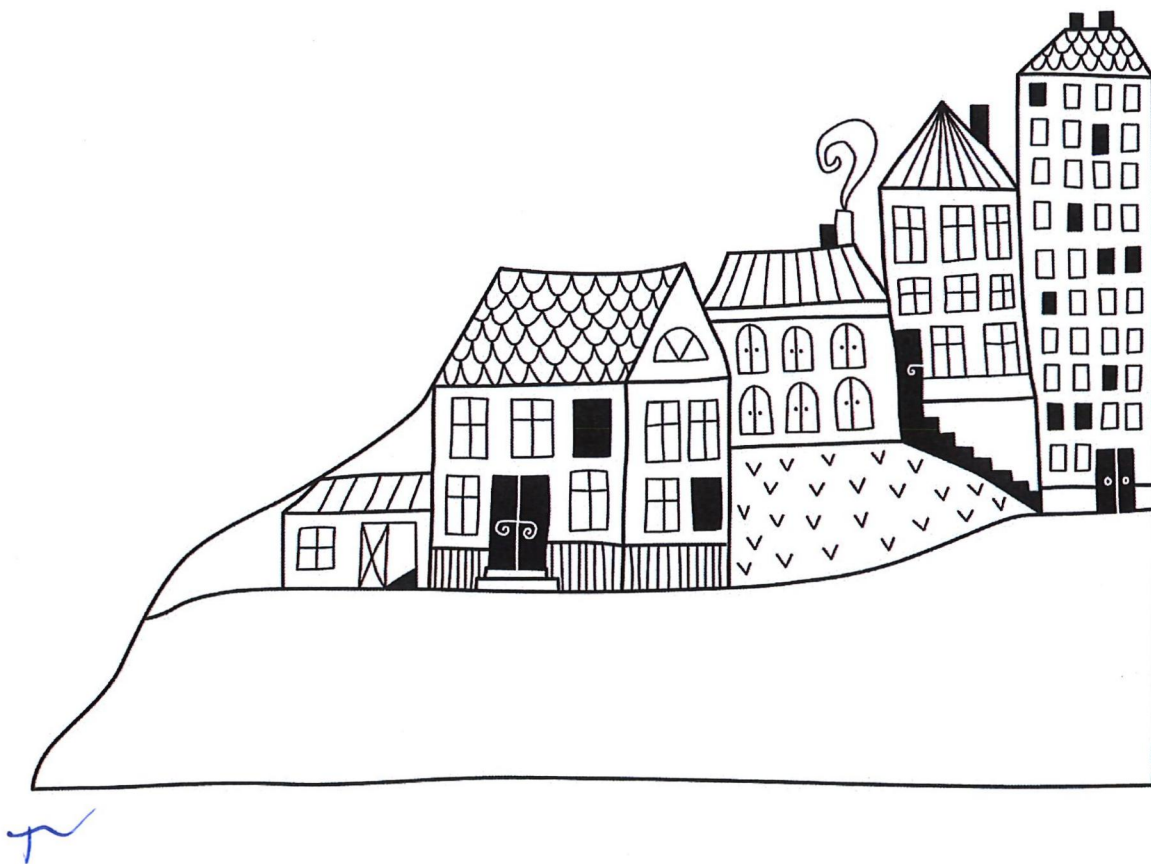
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Falunhus nr 3 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 508 980 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-07-14. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 622% till 202%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 622% till 791%.

I resultatet ingår avskrivningar med 150 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 379 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kobolten 15 och Leret 13 i Falu kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 16 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Östra Tvillingvägen 2-4 samt Västra Tvillingvägen 1-3 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	4
3 rum och kök	4
Totalt	16

Total tomtarea 3 167 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 868 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 7 461 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 7 461 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Telia Fiberlan	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV

#### 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 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup>(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2018. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 884 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 188 tkr (217 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 110 tkr (127 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2009
Takisolering	2009
Ventilation	2010
Vatten och sanitet	2013
Dränering och markarbeten	2015
Ventilation	2019

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Åsa Wahlberg	Ordförande	2021
Lina Rosén	Ledamot	2021
Pontus Alenius	Ledamot	2022
Johan Brändström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sanna Eriksson	Suppleant	2021
Eva Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av stämman</b>
Lars Vikström	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

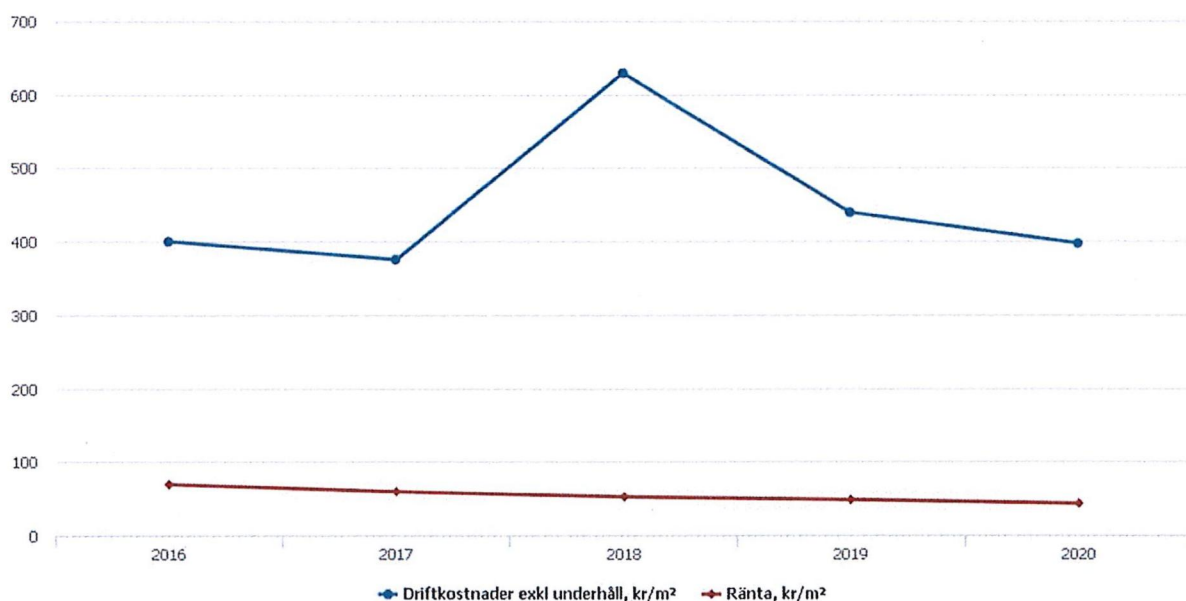
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2 %.  
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	815	806	787	791	791
Resultat efter finansiella poster	229	58	-45	167	127
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	127	115	104	104	104
Balansomslutning	2 894	2 699	2 715	2 800	2 703
Soliditet %	16	8	6	7	2
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	791	622	497	491	322
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	202	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	938	929	911	911	911
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	397	439	629	375	400
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	43	48	52	59	69
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 666	2 715	2 764	2 813	2 862



**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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 650	439 387	-292 976	57 866
Disposition enl. årsstämmobeslut			57 866	-57 866
Reservering underhållsfond		110 000	-110 000	
Årets resultat				228 811
Vid årets slut	16 650	549 387	-345 110	228 811

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-235 109
Årets resultat	228 811
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-110 000
<b>Summa</b>	<b>-116 299</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 116 299

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	228 811
Avsättning till underhållsfond	<u>-110 000</u>
Årets resultat när fondförändringen beaktas	118 811





# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	814 506	806 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 892	14 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>919 398</b>	<b>820 866</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-344 666	-417 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 884	-143 795
Personalkostnader	Not 6	-10 987	-12 351
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-150 458	-150 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-654 994</b>	<b>-724 235</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>264 404</b>	<b>96 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 832	2 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-37 425	-41 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 594</b>	<b>-38 765</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>228 811</b>	<b>57 866</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>228 811</b>	<b>57 866</b>

T

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	1 506 383	1 650 183
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	14 425	21 082
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 520 808</b>	<b>1 671 266</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		8 000	8 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 528 808</b>	<b>1 679 266</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	100
Övriga fordringar	Not 12	15 404	15 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	61 238	57 389
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 642</b>	<b>72 893</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 288 206	946 560
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 288 206</b>	<b>946 560</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 364 847</b>	<b>1 019 454</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 893 656</b>	<b>2 698 719</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	16 650	16 650	
Fond för yttre underhåll	549 387	439 387	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>566 037</b>	<b>456 037</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-345 109	-292 976	
Årets resultat	228 811	57 866	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-116 299</b>	<b>-235 109</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>449 738</b>	<b>220 927</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 768 812	2 313 968
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 768 812</b>	<b>2 313 968</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		545 156	42 656
Leverantörsskulder		1 496	7 472
Skatteskulder	Not 16	4 372	2 881
Övriga skulder	Not 17	12 331	12 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	111 751	98 484
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>675 106</b>	<b>163 824</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 893 656</b>	<b>2 698 719</b>

# 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
Byggnader	Linjär	67
Stammar och el	Linjär	25
Balkongrenovering och takisolering	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Takomläggning	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Skärmtak	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

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	814 506	806 114
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>814 506</b>	<b>806 114</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 145	6 467
Fakturerade kostnader	9 580	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	4 968	8 283
Försäkringsersättningar	85 199	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>104 892</b>	<b>14 752</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-36 360
Reparationer	-31 839	-10 403
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-22 383	-22 032
Försäkringspremier	-21 058	-20 681
Kabel- och digital-TV	-19 553	-14 521
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Obligatoriska besiktningar	-4 375	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-2 653	-26 691
Förbrukningsinventarier	-76	-1 616
Vatten	-53 600	-57 343
Fastighetsel	-26 547	-30 290
Uppvärmning	-137 381	-149 630
Sophantering och återvinning	-22 402	-22 240
Förvaltningsarvode drift	-2 800	-9 075
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-344 666</b>	<b>-417 631</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode (ekonomi, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel)	-126 881	-125 268
Arvode, yrkesrevisorer	-5 281	-5 063
Övriga förvaltningskostnader	-7 891	-6 343
Kreditupplysningar	-390	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 638	-4 419
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-100	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 152	-1 152
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-148 884</b>	<b>-143 795</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 200
Sociala kostnader	-987	-2 151
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-10 987</b>	<b>-12 351</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 060	-5 060
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 740	-138 740
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 658	-6 658
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-150 458</b>	<b>-150 458</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	0
Övriga ränteintäkter	1 812	2 067
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 832</b>	<b>2 067</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-37 425	-41 600
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-37 425</b>	<b>-41 600</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	338 900	338 900
Mark	11 100	11 100
Tillkommande utgifter	4 713 928	4 630 134
Anslutningsavgifter	30 000	30 000
	<b>5 093 928</b>	<b>5 010 134</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	83 794
	<b>0</b>	<b>83 794</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 093 928</b>	<b>5 093 928</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-323 723	-318 663
Anslutningsavgifter	-30 000	-30 000
Tillkommande utgifter	-3 090 022	-2 951 282
	<b>-3 443 745</b>	<b>-3 299 945</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-5 060	-5 060
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 740	-138 740
	<b>-143 800</b>	<b>-143 800</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 587 544</b>	<b>-3 443 745</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 506 383</b>	<b>1 650 184</b>

**Varav**

Byggnader	10 118	15 178
Mark	11 100	11 100
Tillkommande utgifter	1 485 165	1 623 906

**Taxeringsvärden**

Bostäder	7 461 000	7 461 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>7 461 000</b>	<b>7 461 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 061 000</i>	<i>2 061 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	117 880	117 880
Installationer	68 740	68 740
	<b>186 620</b>	<b>186 620</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>186 620</b>	<b>186 620</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-96 798	-90 140
Installationer	-68 740	-68 740
	<b>-165 538</b>	<b>-158 880</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 658	-6 658
	<b>-6 658</b>	<b>-6 658</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-103 455	-96 798
Installationer	-68 740	-68 740
	<b>-172 195</b>	<b>-165 538</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 425</b>	<b>21 082</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 404	15 404
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>15 404</b>	<b>15 404</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 603	21 058
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 720	31 443
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 914	4 888
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>61 238</b>	<b>57 389</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	423
Bankmedel	605 658	603 846
Transaktionskonto	682 548	342 291
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 288 206</b>	<b>946 560</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 313 968	2 356 624
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 656	-42 656
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-508 500	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>1 768 812</b>	<b>2 313 968</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-09-30	514 500,00	0,00	6 000,00	508 500,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2022-09-01	562 500,00	0,00	6 000,00	556 500,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2023-06-01	550 624,00	0,00	12 656,00	537 968,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-06-01	729 000,00	0,00	18 000,00	711 000,00
<b>Summa</b>			<b>2 356 624,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42 656,00</b>	<b>2 313 968,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 36 656 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 6000 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 1 768 812 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen

## Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 140	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	22 383	22 032
Debiterad preliminärskatt	-19 151	-19 151
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 372</b>	<b>2 881</b>

## Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 331	12 331
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>12 331</b>	<b>12 331</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 679	2 993
Upplupna räntekostnader	2 101	2 624
Upplupna driftskostnader	0	4 243
Upplupna elkostnader	2 292	2 222
Upplupna vattenavgifter	4 468	4 406
Upplupna värmekostnader	16 777	18 668
Upplupna kostnader för renhållning	1 848	1 728
Upplupna styrelsearvoden	10 000	10 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 281	5 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	67 305	42 838
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>111 751</b>	<b>98 484</b>

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 964 000	2 964 000

**Styrelsens underskrifter**

*Falun 2021-05-25*

Ort och datum

*Åsa Wahlberg*

Åsa Wahlberg

*Lina Rosén*

Lina Rosén

*Pontus Alenius*

Pontus Alenius

*Johan Brändström*

Johan Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-28

*Torbjörn Sjöström*

KPMG AB  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

*Lars Vikström*

Lars Vikström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 3, org. nr 783200-0769

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 3 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. Revisorens 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 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 iverkliga verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 att utföra 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, 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.

## 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 3 för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisorsers 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

2021-05-28



Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Lars Vikström  
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 föreningsstämman 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 föreningsstämman. 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 planenliga 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Falunhus nr 3 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

