
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Falunhus nr 7
Org nr: 783200-0801



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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



tu

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-16

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Britsarvsgården i Falu Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 69 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Britsarvsvägen 7-11 Falun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.kv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
1	12	5	39	12	69

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	6	13	43

Total tomtarea	7 910 m ²
Total bostadsarea	3 636 m ²
Varav hyresrätt	45 m ²
Total lokalarea	276 m ²
Varav hyresrätt	276 m ²

Årets taxeringsvärde	32 078 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 078 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Förvaltning	Riksbyggen
El	Dalakraft
Bredband	Com Hem 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 70 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2019 visar på ett underhållsbehov på 906 tkr per år för evig tid. Avsättning har gjorts med 729 tkr som är rekommenderad avsättnings för 30 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1997/1998
Renovering ventilationssystem	2006/2007
Reparation av hänggrännor	2012/2013
Byte av en garageport	2013/2014
Byte av entrédörrar	2013/2014
Skärmtak på entréer	2015/2016
Byte lägenhetsdörrar	2017/2018
Utredning, tak, tvättstugor mm	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i tkr
Rörinspektion	19

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
William Sundberg	Ordförande fr.o.m. 202006	2021
Annika Norberg	Ordförande tom 202001-202006	2021
Minna Lindgren	Ordförande tom 201912	
Annika Norberg	Ordförande tom 2006	2021
Lennart Waller	Ledamot	2020
Eva Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Lappalainen	Suppleant	2020
Marie Marklund	Suppleant	2021
Christian Johansson	Suppleant	2020
Sven Erikjans	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2,5 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Moms på IMD

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

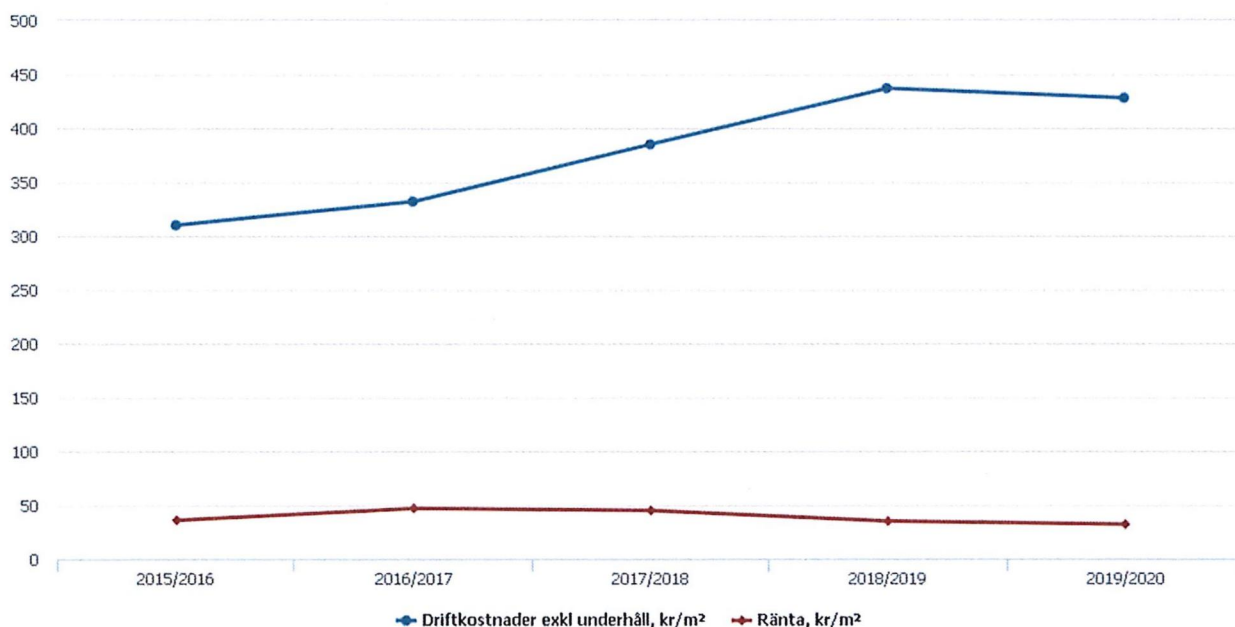
Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerera in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsfritt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 806	2 757	2 747	2 713	2 537
Resultat efter finansiella poster	537	348	-373	-3 545	541
Balansomslutning	8 745	8 695	8 665	9 100	13 825
Soliditet %	neg	neg	neg	neg	16
Likviditet %	153	117	90	135	501
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	666	654	641	617
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	428	437	385	332	310
Ränta, kr/m ²	32	38	51	47	36
Underhållsfond, kr/m ²	307	0	0	0	426
Lån, kr/m ²	2 253	2 451	2 650	2 479	2 572



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.

T

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 594	505 000	-2 286 208	348 324
Disposition enl. årsstämmobeslut			348 324	-348 324
Reservering underhållsfond		729 000	-729 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 772	18 772	
Årets resultat				537 661
Vid årets slut	101 594	1 215 228	-2 648 112	537 661

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 937 885
Årets resultat	537 661
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-729 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 772
Summa	-2 110 452

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 110 452**

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	537 661
Ianspråktagande av underhållsfond	18 772
Avsättning till underhållsfond	-729 000
Årets resultat när fondförändring beaktas	-172 567

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 805 838	2 757 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 156	133 926
Summa rörelseintäkter		2 940 994	2 891 280
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 711 156	-1 819 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 716	-66 622
Personalkostnader	Not 6	-204 116	-217 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-291 494	-310 745
Summa rörelsekostnader		-2 279 482	-2 414 326
Rörelseresultat		661 512	476 954
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	850	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-124 702	-138 991
Summa finansiella poster		-123 851	-128 631
Resultat efter finansiella poster		537 661	348 324
Årets resultat		537 661	348 324

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 022 341	7 288 816
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	100 075	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 122 416	7 288 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 000	4 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		107 500	107 500
Summa anläggningstillgångar		7 229 916	7 396 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	57	-3
Övriga fordringar	Not 16	35 583	28 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	165 316	162 475
Summa kortfristiga fordringar		200 956	190 492
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 313 855	1 108 171
Summa kassa och bank		1 313 855	1 108 171
Summa omsättningstillgångar		1 514 811	1 298 663
Summa tillgångar		8 744 727	8 694 979



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 594	101 594
Fond för yttre underhåll		1 215 228	505 000
Summa bundet eget kapital		1 493 822	606 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 648 113	-2 286 208
Årets resultat		537 661	348 324
Summa fritt eget kapital		-2 110 452	-1 937 885
Summa eget kapital		-793 630	-1 331 291
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 551 354	8 913 310
Summa långfristiga skulder		8 551 354	8 913 310
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	361 956	361 956
Leverantörsskulder	Not 20	118 119	191 620
Skatteskulder	Not 21	29 464	17 840
Övriga skulder	Not 22	154 162	223 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	323 302	318 182
Summa kortfristiga skulder		987 003	1 112 960
Summa eget kapital och skulder		8 744 727	8 694 979

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	63
Balkongreovering	Linjär	30
Fastighetsförbättringar	Linjär	45
Markanläggningar	Linjär	10
Ombyggnad lokaler	Linjär	10
Uteplats	Linjär	10
Fönster och värmeprojekt	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 486 832	2 423 145
Hyror, bostäder	46 584	45 672
Hyror, lokaler	24 246	29 392
Hyror, garage	39 072	39 073
Hyror, p-platser	80 836	81 806
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 776	-8 932
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-695	-1 705
Rabatter	0	-2 050
Elavgifter	142 739	150 953
Summa nettoomsättning	2 805 838	2 757 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	82 800	82 800
Övriga avgifter	3 355	3 575
Övriga ersättningar	34 969	14 907
Fakturerade kostnader	1 080	540
Övriga rörelseintäkter	12 952	16 090
Försäkringsersättningar	0	16 014
Summa övriga rörelseintäkter	135 156	133 926

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-18 772	-22 000
Reparationer	-70 023	-108 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 380	-101 033
Försäkringspremier (inkl bostadsrättstillägg)	-53 402	-39 689
Kabel- och digital-TV	-133 822	-131 823
Återbäring från Riksbyggen	0	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 594
Obligatoriska besiktningar	-3 864	0
Snö- och halkbekämpning	-14 888	-37 025
Förbrukningsinventarier	-16 936	-63 382
Vatten	-198 533	-196 088
Fastighetsel	-154 219	-152 203
Uppvärmning	-432 799	-449 919
Sophantering och återvinning	-90 741	-85 286
Förvaltningsarvode drift	-420 778	-428 564
Summa driftkostnader	-1 711 156	-1 819 316



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Arvode, yrkesrevisorer	-6 188	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 874	-28 436
Kreditupplysningar	-1 125	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 999	-16 080
Medlems- och föreningsavgifter	-11 981	-11 881
Konsultarvoden	0	-2 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-72 716	-66 622

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-102 661	-118 106
Styrelsearvoden	-43 000	-32 200
Sammanträdesarvoden	-22 000	-22 800
Övriga kostnadsersättningar	-612	-1 019
Övriga personalkostnader	-3 438	-3 125
Sociala kostnader	-32 404	-40 393
Summa personalkostnader	-204 116	-217 643

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

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	0	-44 269
Avskrivning Markinventarier	-26 649	-26 649
Avskrivningar tillkommande utgifter	-239 826	-239 827
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 019	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-291 494	-310 745

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	384
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 936
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	760	8
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	850	41

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-124 702	-138 991
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-124 702	-138 991



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 713 921	1 713 921
Mark	400 000	400 000
Standard förbättringar	10 398 910	10 398 910
Markanläggning	442 726	442 726
Markinventarier	266 485	266 485
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 222 042	13 222 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 713 921	-1 713 921
Standard förbättringar	-3 643 335	-3 403 508
Markanläggningar	-442 729	-398 456
Markinventarier	-133 244	-106 595
	-5 933 229	-5 622 480
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standard förbättringar	-239 827	-239 827
Årets avskrivning markanläggningar	0	-44 273
Årets avskrivning markinventarier	-26 649	-26 649
	-266 476	-310 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 199 705	-5 933 229
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 022 341	7 288 816
Varav		
Mark	400 000	400 000
Standard förbättringar	6 515 749	6 755 575
Markinventarier	106 592	133 241
Taxeringsvärden		
Bostäder	31 200 000	31 200 000
Lokaler	878 000	878 000
Totalt taxeringsvärde	32 078 000	32 078 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 753 000</i>	<i>23 753 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 325 000</i>	<i>8 325 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	96 164	96 164
	96 164	96 164
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	125 094	0
	125 094	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 258	96 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-96 164	-96 164
	-96 164	-96 164
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 019	0
	-25 019	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-121 183	-96 164
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-121 183	-96 164
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 075	0
Varav		
Inventarier och verktyg	100 075	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andra aktier och andelar	4 000	4 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 000	4 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	103 500	103 500
Summa andra långfristiga fordringar	103 500	103 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	57	-3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	57	-3

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	35 583	28 020
Summa övriga fordringar	35 583	28 020

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	756	4
Förutbetalda försäkringspremier	26 882	26 520
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 811	102 907
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 867	33 044
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 316	162 475

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	602 216	2 208
Transaktionskonto	711 640	1 105 963
Summa kassa och bank	1 313 855	1 108 171

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	8 913 310	9 275 266
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-361 956	-361 956
Långfristig skuld vid årets slut	8 551 354	8 913 310

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-07-30	321 200,00	0,00	17 600,00	303 600,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-09-01	722 870,00	0,00	35 000,00	687 870,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-06-01	4 900 000,00	0,00	200 000,00	4 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-06-30	1 055 768,00	0,00	25 004,00	1 030 764,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-06-30	1 599 428,00	0,00	36 352,00	1 563 076,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-06-01	676 000,00	0,00	48 000,00	628 000,00
Summa			9 275 266,00	0,00	361 956,00	8 913 310,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 361 956 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 447 824 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 103 530 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

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

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	118 119	191 620
Summa leverantörsskulder	118 119	191 620

Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	10 277	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	102 380	101 033
Debiterad preliminärskatt	-83 193	- 83 193
Summa skatteskulder	29 464	17 840

Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	150 955	178 453
Skuld sociala avgifter och skatter	3 207	44 909
Summa övriga skulder	154 162	223 362

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

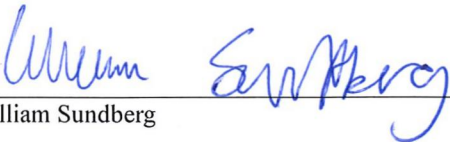
	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	20 426	20 435
Upplupna sociala avgifter	6 417	0
Upplupna räntekostnader	1 480	1 566
Upplupna elkostnader	13 935	10 999
Upplupna vattenavgifter	15 649	16 519
Upplupna värmekostnader	17 008	19 945
Upplupna kostnader för renhållning	7 869	7 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 813
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 518	233 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 302	318 182

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	10 076 000	10 076 000

Styrelsens underskrifter

Falun 22-09-2020
Ort och datum


William Sundberg



Annika Norberg


Lennart Waller


Marie Marklund (tjänstgörande suppleant)


Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10 - 06


KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 7, org. nr 783200-0801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre-
dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna
en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker-
het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis-
ion som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kom-
mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak-
tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-
ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för-
väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med
grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Falunhus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Borlänge den 6 oktober 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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 halverat 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.

RBF Falunhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falunhus nr 7 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

