

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Dungen

Org nr: 785000-0386



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dungen 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-05-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år då 2019 innefattade en ekonomisk ersättning/intäkt. Årets resultat är gott jämfört med tidigare år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst på grund av att reparationer och kostnader för snö/halkbekämpning samt värme varit lägre p.g.a den milda vintern.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har förändrats under året från 412% till 442%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 386 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallbacken 27:10 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 42 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adress är Kaserngatan 21, 23 och Kaserngatan 25 i Gävle.

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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
6	36	42

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	17

Total tomtarea	3 213 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 985 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 985 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	21 414 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 414 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. *MS*

## 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 278 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 721 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 363 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 5 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 3 233 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 647 tkr (326 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 576 tkr (290 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll av skorstenar	2014	
Tvättstuga	2017	
Nya elcentraler	2017	
Stuprör hängrännor och dagvattenledningar	2017	
Underhållsspolning	2017	
Målning trapphus	2018-2019	
Renovering tvättstuga	2018	
Fönsterbyte i alla trapphus	2018	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	63 278
Huskropp utvändigt	214 750

hs

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>
Benjamin Halming	Ordförande	2021
Rolf Sjöberg	Vice ordförande	2021
Pontus Jonsson	Sekreterare	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christina Sjödin	Suppleant	2022
Inger Sjöberg	Suppleant	2021
Ove Jacobsen	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Jennie Hedlund	Förtroendevald revisor	2021
Jessica Backman	Revisorssuppleant	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jessica Backman	

Styrelsen agerar valberedning.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Covid - 19*

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-01-01.

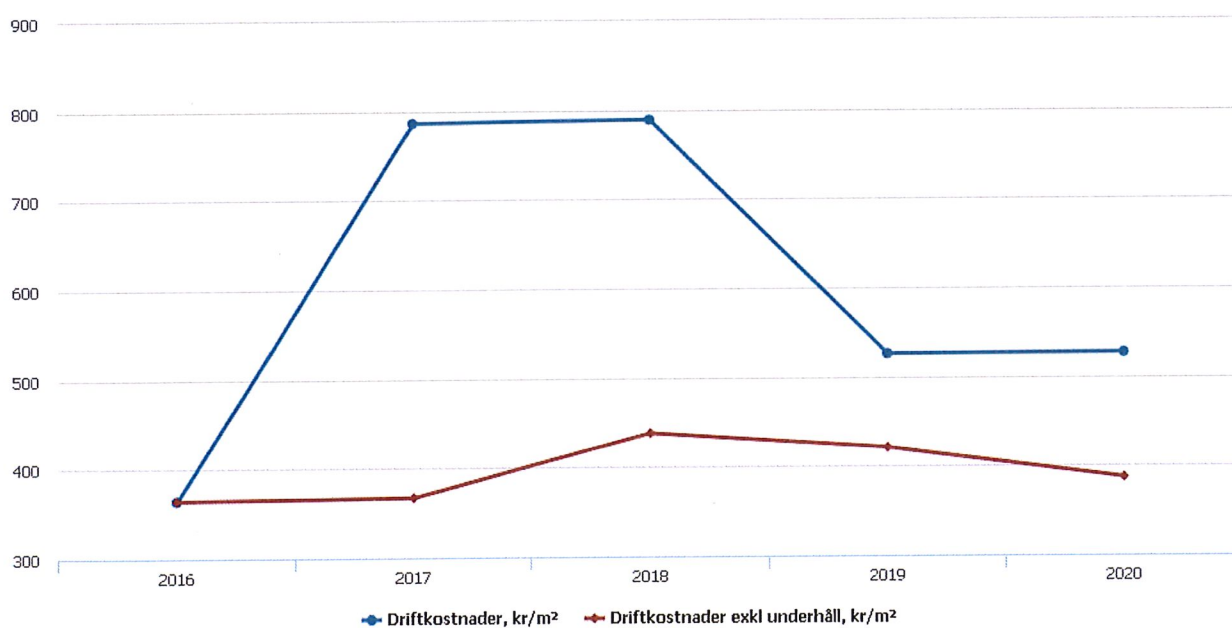
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) 

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 675	1 643	1 570	1 522	1 496
Resultat efter finansiella poster	258	500	-402	-990	52
Årets resultat	258	500	-402	-990	52
Balansomslutning	6 298	6 073	5 751	6 213	7 176
Soliditet %	11	8	-1	6	19
Likviditet %	442	412	210	283	551
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	527	526	789	786	364
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	387	421	438	367	364
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 650	2 686	2 717	2 747	2 785
Skuldkvot %	2,94	2,64	3,25	3,55	3,69



**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.

MS

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet kapital		Fritt kapital	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 520	1 518 693	-1 606 423	500 499
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			500 499	-500 499
Reservering underhållsfond		576 000	-576 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-278 028	278 028	
Årets resultat				257 892
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 520</b>	<b>1 816 665</b>	<b>-1 403 896</b>	<b>257 892</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 105 924
Årets resultat	257 892
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-576 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	278 028
<b>Summa</b>	<b>-1 146 004</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 146 004**

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

*ns*



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 674 570	1 642 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 860	378 636
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 786 430</b>	<b>2 021 191</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 046 928	-1 044 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 307	-220 885
Personalkostnader	Not 6	-47 032	-57 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-128 600	-128 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 459 867</b>	<b>-1 451 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>326 563</b>	<b>569 806</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 548	1 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-70 219	-71 072
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 671</b>	<b>-69 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 892</b>	<b>500 499</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>257 892</b>	<b>500 499</b> ns

# 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	4 326 288	4 412 713
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	194 325	236 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 520 613</b>	<b>4 649 213</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 520 613</b>	<b>4 649 213</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	142	-2 940
Övriga fordringar	Not 13	48 287	48 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	97 851	45 846
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 280</b>	<b>91 193</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 630 919	1 332 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 630 919</b>	<b>1 332 143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 777 199</b>	<b>1 423 336</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 297 812</b>	<b>6 072 549</b>

WS

# 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	40 520	40 520	
Reservfond	4 555	4 555	
Fond för yttre underhåll	1 816 665	1 518 693	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 861 739</b>	<b>1 563 767</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 403 896	-1 606 423	
Årets resultat	257 892	500 499	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 146 004</b>	<b>-1 105 924</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>715 736</b>	<b>457 844</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 180 116	5 268 888
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 180 116</b>	<b>5 268 888</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	79 828	61 940
Leverantörsskulder	Not 17	66 809	66 397
Skatteskulder	Not 18	7 419	5 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	247 904	212 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>401 960</b>	<b>345 818</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 297 812</b>	<b>6 072 549</b>	<i>ns</i>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	120
Installationer	Linjär	10 <i>ns</i>

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	1 524 456	1 494 504
Hyror, bostäder	0	400
Hyror, lokaler	11 052	11 052
Hyror, p-platser	61 200	61 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-400
Elavgifter	77 862	75 799
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 674 570</b>	<b>1 642 555</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	91 200	91 200
Övriga ersättningar	14 375	6 259
Fakturerade kostnader	360	180
Övriga rörelseintäkter	5 925	230 114
Försäkringsersättningar	0	50 883
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>111 860</b>	<b>378 636</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-278 028	-209 127
Reparationer	-32 389	-42 427
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 158	-57 974
Försäkringspremier	-45 846	-45 087
Kabel- och digital-TV	-100 800	-101 912
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 394	0
Serviceavtal	-12 720	-16 081
Obligatoriska besiktningar	0	-6 548
Snö- och halkbekämpning	-4 570	-31 525
Förbrukningsinventarier	-1 894	-25 146
Fordons- och maskinkostnader	0	-329
Vatten	-110 591	-93 410
Fastighetsel	-120 693	-125 860
Uppvärmning	-217 174	-232 900
Sophantering och återvinning	-58 860	-56 457
Förvaltningsarvode drift	-811	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 046 928</b>	<b>-1 044 781</b>

*ms*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-189 719	-187 133
IT-kostnader	-6 671	-5 734
Arvode, yrkesrevisorer	-16 383	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 298	-3 889
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 831	-7 442
Kontorsmateriel	0	-280
Telefon och porto	-2 179	-1 751
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-131
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-237 307</b>	<b>-220 885</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-34 800	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-5 400
Sociala kostnader	-8 032	-11 718
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-47 032</b>	<b>-57 118</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	-86 425	-86 425
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 625	-4 625
Avskrivning Installationer	-37 550	-37 550
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-128 600</b>	<b>-128 600</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 533	1 749
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	16
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 548</b>	<b>1 765</b>

hs

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-70 219	-71 072
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-70 219</b>	<b>-71 072</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 460 612	9 460 612
	<b>9 460 612</b>	<b>9 460 612</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 460 612</b>	<b>9 460 612</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 047 899	-4 961 473
	<b>-5 047 899</b>	<b>-4 961 473</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-86 425	-86 425
	<b>-86 425</b>	<b>-86 425</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 134 324</b>	<b>-5 047 898</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 326 288</b>	<b>4 412 713</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 326 288	4 412 713
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
Lokaler	14 000	14 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 414 000</b>	<b>21 414 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>14 400 000</i>	<i>14 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 014 000</i>	<i>7 014 000</i>

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	46 250	46 250
Installationer	375 500	375 500
	<b>421 750</b>	<b>421 750</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>421 750</b>	<b>421 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-18 500	-13 875
Installationer	-166 750	-129 200
	<b>-185 250</b>	<b>-143 075</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 625	-4 625
Installationer	-37 550	-37 550
	<b>-42 175</b>	<b>-42 175</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-23 125	-18 500
Installationer	-204 300	-166 750
	<b>-227 425</b>	<b>-185 250</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-227 425</b>	<b>-185 250</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>194 325</b>	<b>236 500</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	23 125	27 750
Installationer	171 200	208 750

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	142	-2 940
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>142</b>	<b>-2 940</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	48 287	48 287
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>48 287</b>	<b>48 287</b>

*MS*



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 476	45 846
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 375	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>97 851</b>	<b>45 846</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	512 466	510 933
Transaktionskonto	1 118 453	821 210
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 630 919</b>	<b>1 332 143</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 259 944	5 330 828
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-79 828	-61 940
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 180 116</b>	<b>5 268 888</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-06-01	1 603 146,00	0,00	21 200,00	1 581 946,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-01	1 788 792,00	0,00	8 944,00	1 779 848,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-06-01	1 938 890,00	0,00	40 740,00	1 898 150,00
<b>Summa</b>			<b>5 330 828,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70 884,00</b>	<b>5 259 944,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 79 828 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 319 312 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 860 804 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 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 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 17 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	66 809	66 397
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>66 809</b>	<b>66 397</b>

MS

**Not 18 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	7 419	5 185
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 419</b>	<b>5 185</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 317	12 945
Upplupna räntekostnader	1 354	1 372
Upplupna elkostnader	12 735	12 562
Upplupna värmekostnader	24 049	26 244
Upplupna kostnader för renhållning	829	872
Upplupna revisionsarvoden	1 200	1 200
Upplupna styrelsearvoden	38 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 921	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 499	117 101
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>247 904</b>	<b>212 296</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 761 000	6 761 000

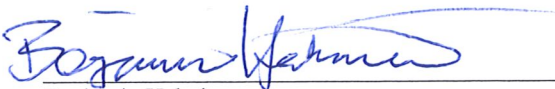
**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

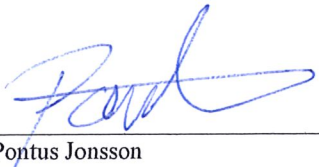
*ns*

Styrelsens underskrifter

Garv 2021-03-08  
Ort och datum

  
Benjamin Halming

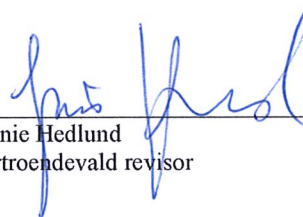
  
Rolf Sjöberg

  
Pontus Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23

Grant Thornton Sweden AB

  
Lise-Lotte Sjö  
Auktoriserad revisor

  
Jennie Hedlund  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dungen  
Org.nr. 785000-0386

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dungen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upplyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

WS

## 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 Bostadsrättsföreningen Dungen 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Gävle den 23/3 2021

Grant Thornton Sweden AB

*Lise-Lotte Sjö*

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

*Jennie Hedlund*

Jennie Hedlund

Förtroendevald revisor

---

# 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.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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.

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.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



### **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, driftkostnader, 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

# Styrelsens ord

Utfört underhåll 2020

Augusti fasadtvätt utfört av Nomor

September uppdatering av kassetter i badrum

Kaserngatan 21 utfört av Söderbloms Rör

Byte vattenventiler samt byte till ny spolbehållare med hel och halvspolning

Efter uppdateringen kan vattnet stängas av i kassetten, vid byte av blandare o.dy.

Planerat underhåll 2021

Januari rengöring av fläktar och imkanaler

Utförs av sotningsväsendet Gävle

Maj-Juni rensning och spolning dagvattensystem

Maj-Juni uppdatering av kassetter i badrum

Kaserngatan 23, lika som tidigare Kaserngatan 21 utförs av Söderbloms Rör

Hösten spolning av Dungens avloppssystem utförs av VVS-Teknik

Planerat underhåll 2022

Uppdatering kassetter i badrum Kaserngatan 25 utförs av Söderbloms Rör

Mvh styrelsen

---

# BRF Dungen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Dungen 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)

