

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Falunhus nr 10
Org nr: 783200-0736



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 RBF Falunhus nr 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962. Ekonomisk plan finns registrerad.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 141% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 555 120 kr i lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 141% till 207%.

I resultatet ingår avskrivningar med 508 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 266 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Britsarvsgården 7 i Falu kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 77 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastighetens adress är Tegelvägen 4-10 i Falun.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kokvr	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	12	15	36	12	77

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	60	16

Total tomtarea 9 994 m²

Total bostadsarea 5 611 m²

Total lokalarea 85 m²

Årets taxeringsvärde 50 073 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 50 073 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,52 % av föreningens nettoomsättning.



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
Ekonomiskt förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel/lokalvård	Riksbyggen
Digital-TV	B2 Bredband AB/ Telenor 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 111 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2021 och visar på ett underhållsbehov på i snitt 1 146 tkr per år för de närmaste 30 åren. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 1 158 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Badrum och stambyte	1995/1996
Fönsterbyte	2005/2006
Fasader	2012/2013
Ventilation	2013/2014
Asfaltering entréer och framför garage	2014/2015
Gemensamma utrymmen	2015/2016
Huskropp utvändigt	2015/2016
Tvättstuga	2016/2017
Dränering	2017/2018
Dränering	2018/2019
Energisparprojekt	2018/2019
Markytor	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i tkr
Installationer	25

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Röttscher	Ordförande	2022
Viktor Hases	Ledamot	2022
Örjan Persson	Ledamot	2021
Emma Olsson	Ledamot	2022
Mathias Söderberg	Ledamot	2022
Dan Persson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Rowa	Suppleant	2022
Rickard Back	Suppleant	2021
Johan Brändström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Hans-Göran Andersson	Sammanställande
Johan Gimås	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 5 % från och med 2021-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

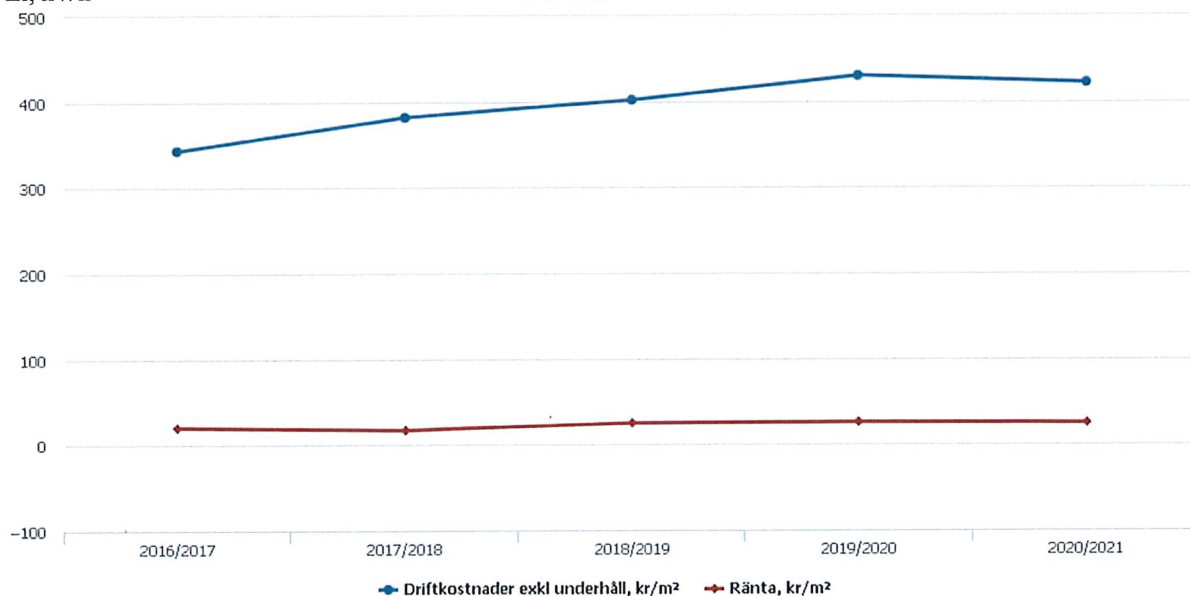
Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 7 900 kronor i återbäring samt 11 088 kronor i utdelning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	3 977	3 784	3 620	3 554	3 462
Resultat efter finansiella poster	758	8	-1 838	-1 593	-818
Balansomslutning	11 277	11 004	12 433	12 098	10 609
Soliditet %	6	neg	neg	14	31
Likviditet i % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	207	141	118	165	73
Likviditet i % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	31				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	634	604	592	575
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	422	430	402	382	343
Ränta, kr/m ²	25	26	25	17	20
Underhållsfond, kr/m ²	310	111	0	52	333
Lån, kr/m ²	1 756	1 844	1 931	1 608	1 191
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	874	935	954	n/a	n/a
Värmeförbrukning, MWh verklig förbrukning	829	864	909	n/a	n/a
Vattenförbrukning, m ³	6 475	6 558	6 640	n/a	n/a
El, kWh	248 927	240 334	252 389	n/a	n/a



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	509 883	635 242	-1 275 251	8 347
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 347	-8 347
Reservering underhållsfond		1 158 000	-1 158 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-25 000	25 000	
Årets resultat				758 133
Vid årets slut	509 883	1 768 242	-2 399 904	758 133

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 266 904
Årets resultat	758 133
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 158 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 000
Summa	-1 641 771

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 641 771
--	--------------------

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	758 133
Ianspråktagande av underhållsfond	25 000
Avsättning till underhållsfond	-1 158 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-374 867



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 977 605	3 784 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 766	46 026
Summa rörelseintäkter		4 003 371	3 830 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 427 081	-2 948 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 856	-104 438
Personalkostnader	Not 6	-90 622	-116 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-508 033	-508 033
Summa rörelsekostnader		-3 118 592	-3 677 252
Rörelseresultat		884 779	153 042
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 088	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 013	3 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-139 747	-148 342
Summa finansiella poster		-126 647	-144 694
Resultat efter finansiella poster		758 133	8 347
Årets resultat		758 133	8 347



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 429 091	8 863 735
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	366 944	440 333
Summa materiella anläggningstillgångar		8 796 035	9 304 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	0	2 500
Andra långfristiga fordringar	Not 14	115 500	113 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 500	115 500
Summa anläggningstillgångar		8 911 535	9 419 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	12 402	22 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	205 121	211 744
Summa kortfristiga fordringar		217 523	233 970
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 148 302	1 350 649
Summa kassa och bank		2 148 302	1 350 649
Summa omsättningstillgångar		2 365 825	1 584 619
Summa tillgångar		11 277 360	11 004 186



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		509 883	509 883
Fond för yttre underhåll		1 768 242	635 242
Summa bundet eget kapital		2 278 125	1 145 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 399 904	-1 275 251
Årets resultat		758 133	8 347
Summa fritt eget kapital		-1 641 771	-1 266 904
Summa eget kapital		636 354	-121 779
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 941 500	10 000 928
Summa långfristiga skulder		2 941 500	10 000 928
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 059 428	504 308
Leverantörsskulder	Not 19	171 338	159 329
Skatteskulder	Not 20	13 572	12 699
Övriga skulder	Not 21	313	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	454 855	448 659
Summa kortfristiga skulder		7 699 506	1 125 037
Summa eget kapital och skulder		11 277 360	11 004 186



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Markanläggningar	Linjär	40
Energisparåtgärder	Linjär	47
Standardförbättringar	Linjär	20 - 40
Inventarier & verktyg	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 736 728	3 558 816
Hyror, lokaler	60 370	55 593
Hyror, garage	155 280	155 280
Hyror, p-platser	30 455	29 007
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-411	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 873	-10 933
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 944	-3 495
Summa nettoomsättning	3 977 605	3 784 268

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	17 537	20 823
Fakturerade kostnader	720	1 800
Övriga rörelseintäkter	7 509	23 403
Summa övriga rörelseintäkter	25 766	46 026

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-25 000	-500 758
Reparationer	-110 702	-161 706
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 073	-120 763
Försäkringspremier	-85 032	-77 897
Kabel- och digital-TV	-77 256	-80 250
Återbäring från Riksbyggen	7 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 869	-71 798
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 338	-5 671
Snö- och halkbekämpning	-4 646	-5 783
Statuskontroll	-519	-14 672
Förbrukningsinventarier	-3 453	-4 560
Vatten	-242 385	-231 137
Fastighetsel	-370 604	-325 204
Uppvärmning	-600 813	-618 615
Sophantering och återvinning	-110 543	-106 067
Förvaltningsarvode drift	-669 750	-623 425
Summa driftskostnader	-2 427 081	-2 948 305



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
IT-kostnader	-48 000	-48 000
Arvode, yrkesrevisorer	-6 575	-6 750
Övriga förvaltningskostnader	-15 924	-15 728
Kreditupplysningar	-2 880	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 231	-24 616
Medlems- och föreningsavgifter	-3 696	-5 544
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-92 856	-104 438

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-44 000	-48 480
Sammanträdesarvoden	-8 000	-19 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 300	-22 050
Sociala kostnader	-17 322	-26 196
Summa personalkostnader	-90 622	-116 476

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-96 907	-96 907
Avskrivning Markanläggningar	-13 691	-13 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-324 046	-324 046
Avskrivning Maskiner och inventarier	-73 389	-73 389
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-508 033	-508 033

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 088	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 088	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 822	2 985
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	190	663
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 013	3 648

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-139 736	-148 342
Övriga räntekostnader	-11	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-139 747	-148 342



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 352 728	4 352 728
Mark	255 000	255 000
Standardförbättringar	12 311 020	12 311 020
Anslutningsavgifter	59 313	59 313
Markanläggning	547 652	547 652
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 525 713	17 525 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 480 857	-3 383 950
Anslutningsavgifter	-59 313	-59 313
Standardförbättringar	-4 875 370	-4 551 324
Markanläggningar	-246 439	-232 748
	-8 661 979	-8 227 335
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-96 907	-96 907
Årets avskrivning standardförbättringar	-324 046	-324 046
Årets avskrivning markanläggningar	-13 691	-13 691
	-434 644	-434 644
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 096 623	-8 661 979
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 429 092	8 863 734
Varav		
Byggnader	774 965	871 871
Mark	255 000	255 000
Standardförbättringar	7 111 605	7 435 650
Markanläggningar	287 522	301 213
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	1 073 000	1 073 000
Totalt taxeringsvärde	50 073 000	50 073 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 488 000</i>	<i>37 488 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 585 000</i>	<i>12 585 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	809 368	809 368
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	809 368	809 368
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-369 035	-295 646
	-369 035	-295 646
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-73 389	-73 389
	-73 389	-73 389
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-442 424	-369 035
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-442 424	-369 035
Restvärde enligt plan vid årets slut	366 944	440 334
Varav		
Maskiner och inventarier	366 944	440 334

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Andra aktier och andelar	2 500	2 500
Andra aktier och andelar	-2 500	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	2 500

Andelar

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar	113 000	113 000
Andra långfristiga fordringar	2 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	115 500	113 000

Garantikapital

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	12 402	22 226
Summa övriga fordringar	12 402	22 226

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	906	906
Förutbetalda försäkringspremier	45 767	39 264
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 886	155 892
Förutbetald kabel-tv-avgift	561	15 682
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 121	211 744

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	609 231	607 409
Transaktionskonto	1 539 071	743 240
Summa kassa och bank	2 148 302	1 350 649

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	10 000 928	10 505 236
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 308	-504 308
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 555 120	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 941 500	10 000 928

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2021-09-01	2 119 936,00	0,00	60 008,00	2 059 928,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-09-30	1 124 710,00	0,00	42 308,00	1 082 402,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-30	2 392 500,00	0,00	110 000,00	2 282 500,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2022-06-30	705 578,00	0,00	73 992,00	631 586,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-06-30	912 512,00	0,00	50 000,00	862 512,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-10-30	2 120 000,00	0,00	108 000,00	2 012 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2023-09-30	1 130 000,00	0,00	60 000,00	1 070 000,00
Summa			10 505 236,00	0,00	504 308,00	10 000 928,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under år 2021/2022 (nästkommade räkenskapsår). Föreningen har i enlighet med RevU-18 klassificerat dessa lån som kortfristigt, tillsammans med den del som är planerad att amorteras under 2021/2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	171 338	159 329
Summa leverantörsskulder	171 338	159 329

Not 20 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	2 875	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	123 073	120 763
Debiterad preliminärskatt	-112 376	-108 064
Summa skatteskulder	13 572	12 699

Not 21 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	313	42
Summa övriga skulder	313	42

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	6 635	5 470
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 231	1 038
Upplupna elkostnader	21 739	26 618
Upplupna vattenavgifter	23 398	3 543
Upplupna värmekostnader	24 690	23 622
Upplupna kostnader för renhållning	9 127	9 084
Upplupna revisionsarvoden	0	6 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 001	20 119
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 638	-7 575
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 398	360 241
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 855	448 659

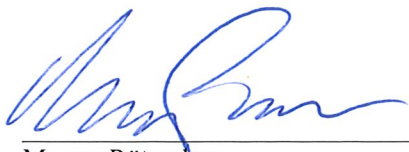
Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	11 447 000	11 447 000

Styrelsens underskrifter

Falun 2021-10-15

Ort och datum



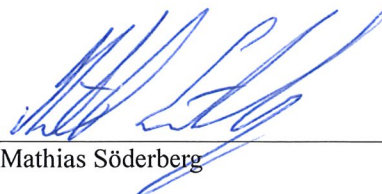
Marcus Röttscher



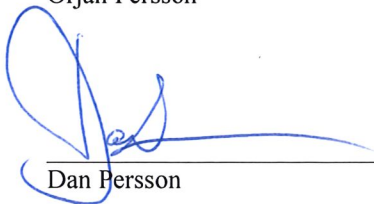
Viktor Hases



Örjan Persson



Mathias Söderberg



Dan Persson



Hanna Rowa
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11 - 01

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 10, org. nr 783200-0736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 10 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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.

Revisorns 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. 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 10 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 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 1 november 2021

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.

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 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Falunhus nr 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falunhus nr 10 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

