

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Falunhus nr 9
Org nr: 783200-0793



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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 9 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.

Bostadsrättsföreningen registerades 1959-07-01. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-20. Ekonomisk plan finns registrerad.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -429 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skjutbanan 27 i Falu Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 26 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Skottvällsvägen 3-31 i Falun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
4 r.o.k	Summa	Carport	
26	26		26

Total tomtarea 16 218 m²

Total bostadsarea 2 275 m²

Årets taxeringsvärde 16 562 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 562 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	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 22 tkr och planerat underhåll för 994 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i juli 2019 och visar på ett underhållsbehov på i snitt 422 tkr per år för de närmsta 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Relining	873
Rengöring och injustering av ventilationssystem	101
Asfaltering	20

Planerat underhåll

Beskrivning
Byte dagvattenledning
Renovering tvättstuga



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Danielsson	Ordförande	Stämman	2021
Marcus Sidhage	Vice ordförande	Stämman	2020
Martin Arvidsson	Sekreterare	Stämman	2021
Lars-Erik Brunius	Ledamot	Stämman	2020
Johan Brändström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Karin Friberg	Suppleant	Stämman	2020
Robin Söhr	Suppleant	Stämman	2020
Dan Persson	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% fr.o.m. 2020-07-01.

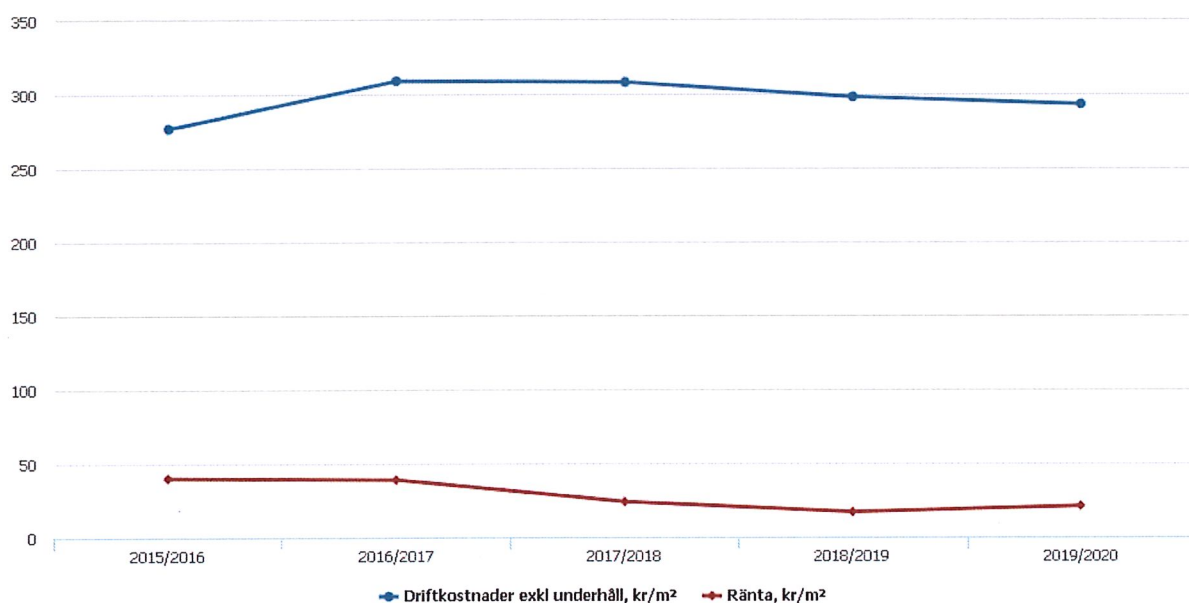
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 406	1 406	1 406	1 406	1 406
Resultat efter finansiella poster	-663	56	194	168	227
Årets resultat	-663	56	194	168	227
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	164	164	71	71	71
Balansomslutning	4 125	4 944	5 008	4 942	4 901
Soliditet %	30	38	37	33	30
Likviditet %	435	553	498	406	304
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	618	618	618	618	618
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	293	298	308	309	277
Ränta, kr/m ²	21	17	24	39	40
Lån, kr/m ²	1 183	1 234	1 286	1 340	1 383



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.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	208 000	1 383 743	253 927	55 709
Disposition enl. årsstämmobeslut			55 709	-55 709
Reservering underhållsfond		372 000	-372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-993 868	993 868	
Årets resultat				-663 166
Vid årets slut	208 000	761 875	931 504	-663 166

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	309 636
Årets resultat	-663 166
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	993 868
Summa	268 338

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	268 338
--	----------------

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	-663 166
Avsättning till underhållsfond	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond	993 868
Årets resultat när fondförändring beaktas	-41 298



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 406 184	1 406 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 530	1 830
Summa rörelseintäkter		1 413 714	1 408 014
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 659 920	-933 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 105	-102 827
Personalkostnader	Not 6	-35 685	-46 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-234 565	-241 051
Summa rörelsekostnader		-2 033 274	-1 323 529
Rörelseresultat		-619 560	84 486
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 052	5 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-46 658	-37 549
Summa finansiella poster		-43 606	-28 777
Resultat efter finansiella poster		-663 166	55 709
Årets resultat		-663 166	55 709

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 726 432	2 956 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	4 980
Summa materiella anläggningstillgångar		2 726 432	2 960 998
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		2 765 432	2 999 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	11 396	397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	58 580	46 115
Summa kortfristiga fordringar		69 976	46 512
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 289 446	1 897 829
Summa kassa och bank		1 289 446	1 897 829
Summa omsättningstillgångar		1 359 422	1 944 341
Summa tillgångar		4 124 854	4 944 338



Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	208 000	208 000
Fond för yttre underhåll	761 875	1 383 743
Summa bundet eget kapital	969 875	1 591 743
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	931 504	253 927
Årets resultat	-663 166	55 709
Summa fritt eget kapital	268 338	309 636
Summa eget kapital	1 238 212	1 901 378
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 574 019
Summa långfristiga skulder	2 574 019	2 691 163
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	117 144
Leverantörsskulder	Not 18	27 578
Skatteskulder	Not 19	544
Övriga skulder	Not 20	12 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	154 972
Summa kortfristiga skulder	312 623	351 797
Summa eget kapital och skulder	4 124 854	4 944 338



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
Byggnader	Linjär	87
Standardförbättringar	Linjär	20 - 40
Anslutningsavgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 406 184	1 406 184
Summa nettoomsättning	1 406 184	1 406 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	1 200	0
Övriga ersättningar (pantavgifter)	930	1 830
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter (försäljning snöslunga mm)	5 220	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 530	1 830

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-993 868	-256 384
Reparationer	-21 985	-9 902
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 215	-124 215
Försäkringspremier	-53 171	-49 403
Kabel- och digital-TV (periodiseringsomställning, året innehåller 3 kv.)	-24 929	-32 473
Återbäring från Riksbyggen	0	900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-350
Snö- och halkbekämpning	-2 650	-12 005
Statuskontroll (periodiseringsomställning, året innehåller 3 kv.)	-10 156	-13 138
Förbrukningsinventarier	0	-9 727
Fordons- och maskinkostnader	-594	-4 307
Vatten	-88 705	-95 569
Fastighetsel	-22 523	-26 268
Uppvärmning	-250 124	-254 113
Sophantering och återvinning	-54 810	-46 583
Förvaltningsarvode drift (underhållsplan)	-12 191	0
Summa driftkostnader	-1 659 920	-933 536

T

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-69 633	-67 613
IT-kostnader	-13 520	-12 480
Arvode, yrkesrevisorer	-6 813	-6 425
Övriga förvaltningskostnader	-6 142	-11 428
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 586	-920
Medlems- och föreningsavgifter	-1 872	-1 872
Bankkostnader	-2 090	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-103 105	-102 827

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-5 074	-13 322
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-233
Sociala kostnader	-5 611	-7 558
Summa personalkostnader	-35 685	-46 114

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-38 917	-38 917
Avskrivning Anslutningsavgifter	-15 600	-15 600
Avskrivningar tillkommande utgifter	-175 068	-175 068
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 980	-11 466
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-234 565	-241 051

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 029	5 028
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 052	5 028

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-46 626	-37 504
Övriga räntekostnader	-32	-45
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-46 658	-37 549

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 332 921	1 332 921
Mark	279 500	279 500
Standardförbättringar	6 675 903	6 675 903
Anslutningsavgifter	312 000	312 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 600 324	8 600 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 254 950	-1 216 032
Anslutningsavgifter	-62 400	-46 800
Standardförbättringar	-4 326 956	-4 151 888
	-5 644 306	-5 414 720

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-38 917	-38 917
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-15 600	-15 600
Årets avskrivning standardförbättringar	-175 068	-175 068
	-229 585	-229 585

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 873 891	-5 644 305
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 726 433	2 956 018
------------------	------------------

Varav

Byggnader	39 054	77 971
Mark	279 500	279 500
Anslutningsavgifter	234 000	249 600
Standardförbättringar	2 173 879	2 348 947

Taxeringsvärden

Småhus	16 562 000	16 562 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

16 562 000	16 562 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>9 646 000</i>	<i>9 646 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>6 916 000</i>	<i>6 916 000</i>
-------------------	------------------	------------------



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	86 687	86 687
Installationer på egen fastighet	44 320	44 320
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 007	131 007
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-81 707	-70 241
Installationer på egen fastighet	-44 320	-44 320
	-126 027	-114 561
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 980	-11 466
	-4 980	-11 466
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-86 687	-81 707
Installationer på egen fastighet	-44 320	-44 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-131 007	-126 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 980
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 980

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	11 396	397
Summa övriga fordringar	11 396	397

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 225	2 615
Förutbetalda försäkringspremier	26 856	26 313
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 630	17 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 353	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 517	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 580	46 115

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	821 219	1 506 799
Transaktionskonto	468 227	391 030
Summa kassa och bank	1 289 446	1 897 829

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	2 691 163	2 808 307
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-117 144	-117 144
Långfristig skuld vid årets slut	2 574 019	2 691 163

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2020-09-28	1 684 040,00	0,00	24 000,00	1 660 040,00
SWEDBANK	1,66%	2020-10-28	962 500,00	0,00	50 000,00	912 500,00
SWEDBANK	1,72%	2020-11-28	161 767,00	0,00	43 144,00	118 623,00
Summa			2 808 307,00	0,00	117 144,00	2 691 163,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 117 114 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 468 456 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 105 593 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommende 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 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	27 578	68 545
Summa leverantörsskulder	27 578	68 545

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	1 575	136 010
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	124 215	0
Debiterad preliminärskatt	-125 246	-122 640
Summa skatteskulder	544	13 370

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	12 385	13 004
Summa övriga skulder	12 385	13 004

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	3 025	1 911
Upplupna elkostnader	1 258	0
Upplupna vattenavgifter	7 626	7 944
Upplupna värmekostnader	8 826	10 004
Upplupna kostnader för renhållning	4 349	0
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 040	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 348	113 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 972	139 734

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	6 224 300	6 664 300



Styrelsens underskrifter

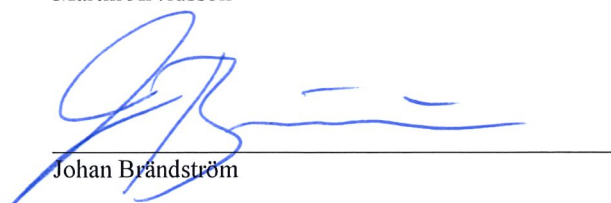
Falun 2020-10-26
Ort och datum


Elisabet Danielsson


Marcus Sidhage


Martin Arvidsson


Lars-Erik Brunius


Johan Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10 - 31

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 9, org. nr 783200-0793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 9 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 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 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.

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. 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.

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 9 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 granskningssåtgärder 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 31 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.

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

RBF Falunhus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falunhus nr 9 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

