
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB Brf Falunhus nr 17
Org nr: 716456-7278



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 17 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 272% till 299%.

I resultatet ingår avskrivningar med 358 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 686 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Slånbåret 17 i Falu kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Tallbacksvägen 3 - 5 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	12
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16
Antal p-platser	14

Total tomtarea 5 339 m²

Total bostadsarea 2 233 m²

Årets taxeringsvärde	22 944 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 257 000 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 följande väsentliga avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Consultstädarna	Lokalvård
SCT	Hisservice
ComHem AB	Digital-TV
Bredbandsbolaget	Internetanslutning

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 71 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 358 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 358 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte ställdon	2014	
Rengöring tak	2015	
Säkerhetsdörrar och postboxar	2016	
Lekplats	2016	
Byte balkongräcken	2017	
Asfaltsbeläggning	2018	
Lekplats	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	33 Tkr
Byte fläktmotor	10 Tkr

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Reparation balkongdörrar	2020
Underhåll ventilationsanläggning	2020



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Karlberg	Ordförande	2020
Anna Swan	Sekreterare	2020
Rune Back	Ledamot	2021
Bengt Lärka	Vice ordförande	2021
Eva Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Östner	Suppleant	2020
Sebastian Wass	Suppleant	2020
Mikael Lind	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Utsedd av
Benny Rendalen	Föreningsrevisor	Stämman
Torbjörn Sjöström (KPMG AB)	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

	Utsedd av
Lars Eriksson	Stämman
Ev. suppleant utses av KPMG	

Valberedning

	Utsedd av
Leif Nässlander	Stämman
Ulla Linderholm	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2008-01-01 då den höjdes med 2 %. 2018-01-01 höjdes avgiften för garage med 600 kr/år och p-plats med 300 kr/år .

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 828 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 28 bostadsrätter placerade.

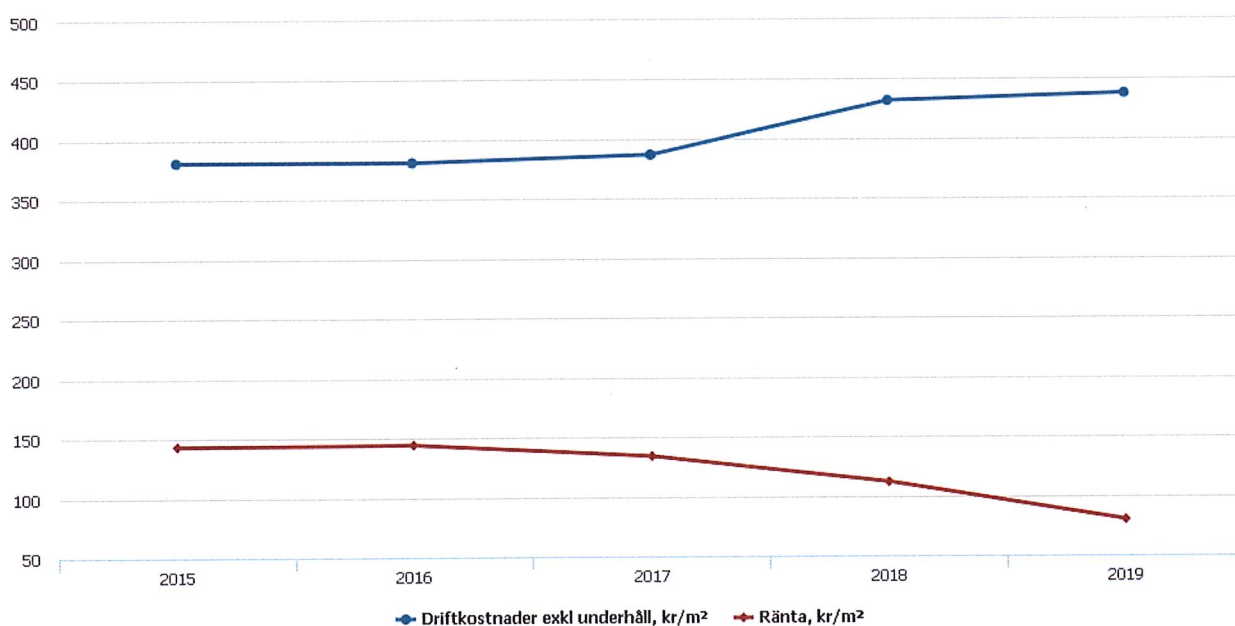
Medlemsvinst

RB Brf Falunhus nr 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 600 kronor i återbäring samt 4032 kronor i utdelning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 004	2 008	1 991	1 990	1 982
Resultat efter finansiella poster	328	201	12	98	313
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	160	160	160	160	160
Balansomslutning	19 967	20 108	20 799	21 000	21 034
Soliditet %	44	43	40	40	39
Likviditet %	299	272	320	311	324
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	828	828	828	829	828
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	438	432	387	381	381
Ränta, kr/m ²	80	112	134	144	143
Underhållsfond, kr/m ²	1 127	986	845	864	827
Lån, kr/m ²	4 830	5 054	5 435	5 504	5 596



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.

Likviditet: Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

T

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 620 998	0	0	2 201 916	2 531 248	201 202
Disposition enl. årsstämmobeslut					201 202	-201 202
Reservering underhållsfond				358 000	-358 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-42 924	42 924	
Årets resultat						328 410
Vid årets slut	3 620 998	0	0	2 516 992	2 417 374	328 410

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 732 450
Årets resultat	328 410
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-358 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 924
Summa	2 745 784

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 745 784

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 004 356	2 007 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 632	2 869
Summa rörelseintäkter		2 010 988	2 010 562
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 022 012	-1 067 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 514	-75 513
Personalkostnader	Not 6	-62 983	-64 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-357 514	-357 838
Summa rörelsekostnader		-1 510 023	-1 565 547
Rörelseresultat		500 965	445 015
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 032	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 437	2 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-179 024	-250 083
Summa finansiella poster		-172 555	-243 813
Resultat efter finansiella poster		328 410	201 202
Årets resultat		328 410	201 202

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 361 469	18 700 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	61 073	79 944
Summa materiella anläggningstillgångar		18 422 542	18 780 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		18 464 542	18 822 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	278	17 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	44 011	42 597
Summa kortfristiga fordringar		44 289	60 551
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 458 269	1 225 588
Summa kassa och bank		1 458 269	1 225 588
Summa omsättningstillgångar		1 502 558	1 286 139
Summa tillgångar		19 967 100	20 108 195

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 620 998	3 620 998
Fond för yttre underhåll		2 516 992	2 201 916
Summa bundet eget kapital		6 137 990	5 822 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 417 373	2 531 248
Årets resultat		328 410	201 202
Summa fritt eget kapital		2 745 783	2 732 450
Summa eget kapital		8 883 773	8 555 364
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 580 657	11 080 064
Summa långfristiga skulder		10 580 657	11 080 064
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	205 000	205 000
Leverantörskulder		16 870	11 938
Skatteskulder		2 262	3 838
Övriga skulder	Not 18	33 657	9 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	244 881	242 045
Summa kortfristiga skulder		502 670	472 768
Summa eget kapital och skulder		19 967 100	20 108 195

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	84
Standardförbättringar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 848 240	1 848 240
Hyror, garage	67 200	67 287
Hyror, p-platser	33 800	34 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 690	-1 600
Elavgifter	60 806	59 466
Summa nettoomsättning	2 004 356	2 007 693

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	6 512	1 344
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga rörelseintäkter	120	625
Summa övriga rörelseintäkter	6 632	2 869

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-42 924	-103 750
Reparationer	-71 395	-92 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 996	-42 006
Försäkringspremier	-21 362	-19 472
Kabel- och digital-TV	-44 374	-43 425
Återbäring från Riksbyggen	600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 890	0
Obligatoriska besiktningar	-9 091	-4 286
Snö- och halkbekämpning	-22 167	-25 873
Statuskontroll	-29 500	0
Förbrukningsinventarier	-10 800	-21 175
Vatten	-102 407	-98 254
Fastighetsel	-168 640	-166 996
Uppvärmning	-161 832	-171 921
Sophantering och återvinning	-43 521	-40 452
Förvaltningsarvode drift	-229 714	-237 951
Summa driftkostnader	-1 022 012	-1 067 411

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 932	-40 572
Arvode, yrkesrevisorer	-5 063	-8 188
Övriga förvaltningskostnader	-6 684	-19 120
Kreditupplysningar	0	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 070	0
Telefon och porto	-1 110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 016	-2 016
Konsultarvoden	0	-448
Bankkostnader	-1 640	-3 820
Summa övriga externa kostnader	-67 514	-75 513

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-31 500	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 887	-500
Sociala kostnader	-6 596	-9 285
Summa personalkostnader	-62 983	-64 785

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-313 518	-313 517
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 125	-25 125
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 871	-19 196
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-357 514	-357 838

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteutäkt från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4032	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 032	4 032



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 437	2 119
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	118
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 437	2 238

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 964	-250 083
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-179 024	-250 083

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 618 315	23 618 315
Mark	1 485 000	1 485 000
Standardförbättring	330 000	330 000
	25 433 315	25 433 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 433 315	25 433 315

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 680 327	-6 366 810
Standardförbättring	-52 875	-27 750
	-6 733 202	-6 394 560

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-313 518	-313 517
Årets avskrivning standardförbättring	-25 125	-25 125
	-338 643	-338 642

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 071 845	-6 733 202
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	18 361 469	18 700 112
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	16 624 469	16 937 987
Mark	1 485 000	1 485 000
Standardförbättring	252 000	277 125

Taxeringsvärden

Bostäder	22 400 000	17 800 000
Lokaler	544 000	457 000
Totalt taxeringsvärde	22 944 000	18 257 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 058 000</i>	<i>13 837 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 886 000</i>	<i>4 420 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	172 816	139 370
	172 816	139 370
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	33 446
	0	33 446
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 816	172 816
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-92 872	-73 676
	-92 872	-73 676
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 871	-19 196
	-18 871	-19 196
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-111 743	-92 872
	-111 743	-92 872
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 073	79 944
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	61 073	79 944

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Garantikapitalbevis Intresseföreningen	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	278	610
Andra kortfristiga fordringar	0	17 344
Summa övriga fordringar	278	17 954

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 896	21 362
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 748	10 143
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 367	11 092
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 011	42 597

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	712 076	709 639
Transaktionskonto	746 193	515 949
Summa kassa och bank	1 458 269	1 225 588

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 785 657	11 285 064
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-205 000	-205 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 580 657	11 080 064

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2019-04-25	5 294 407,00	-5 000 000,00	294 407,00	0,00
HANDELSBANKEN	1,54%	2022-03-01	1 690 657,00	0,00	205 000,00	1 485 657,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2023-04-30	4 300 000,00	0,00	0,00	4 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2024-04-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			11 285 064,00	0	499 407,00	10 785 657,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 205 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 820 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 760 657 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 947	9 947
Övriga skulder	314	0
Skuld sociala avgifter och skatter	23 396	0
Summa övriga skulder	33 657	9 947

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	22 239	46 770
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 705	0
Upplupna elkostnader	15 566	16 193
Upplupna vattenavgifter	8 475	8 212
Upplupna värmekostnader	20 648	22 619
Upplupna kostnader för renhållning	4 544	5 900
Upplupna revisionsarvoden	0	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 044	24 546
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 661	110 305
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 881	242 045

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 601 000	22 601 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

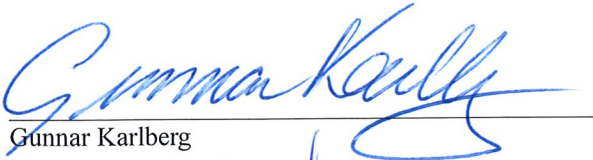
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

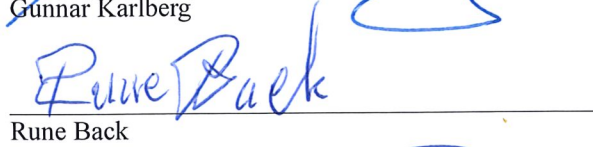
Styrelsens underskrifter

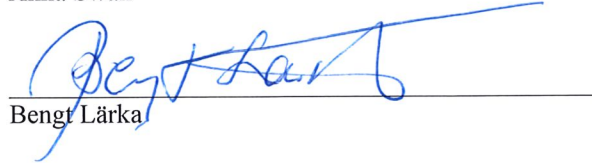
FALUN 20-03-09

Ort och datum


Gunnar Karlberg



Anna Swan

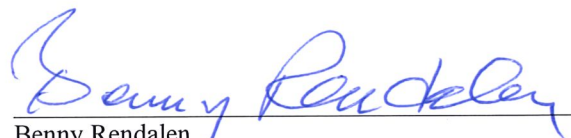

Rune Back


Bengt Lärka


Eva Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-18


KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor


Benny Rendalen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 17, org. nr 716456-7278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 17 för år 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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.

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 17 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 18 mars 2020



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Benny Rendalen
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Arsavgift

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

RBF Falunhus nr 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falunhus nr 17 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

