

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Falunhus nr 1
Org nr: 7832000785



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 fastighetsservice 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.

Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 1 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 1 500 kronor i återbäring samt 768 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Falunhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203% till 111%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 666% till 747%. I resultatet ingår avskrivningar med 109 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 158 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Glashyttan 21 i Falu kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Myntgatan 7-11 i Falun.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	8
Totalt antal lägenheter	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	9

Total tomtarea	2 639 m ²
Bostäder bostadsrätt	713 m ²
Lokaler bostadsrätt	40 m ²

Årets taxeringsvärde	8 092 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 025 000 kr



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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Telia Sonera AB	Kabel-TV

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 27 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 och visar på ett avsättningsbehov de närmaste 10 åren med 264 tkr/år samt för de närmaste 30 åren med 149 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 184 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte med badrumsrenovering	2004
Balkongrenovering	2011
Porttelefoner	2014
Byte av entrédörrar	2015

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rörinspektion	29 825
Sättningskontroll	24 265

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Blomqvist	Ordförande	2022
Olle Lundahl	Vice ordförande	2023
Brittany Holmes	Sekreterare	2022
Andreas Larsson	Ledamot	2023
Mats Simpson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Landén	Suppleant	2022
Oskar Nilsson	Suppleant	2022
Johan Brändström	Riksbyggen	2099

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Ingen valberedning utsågs på senaste stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-10-01.

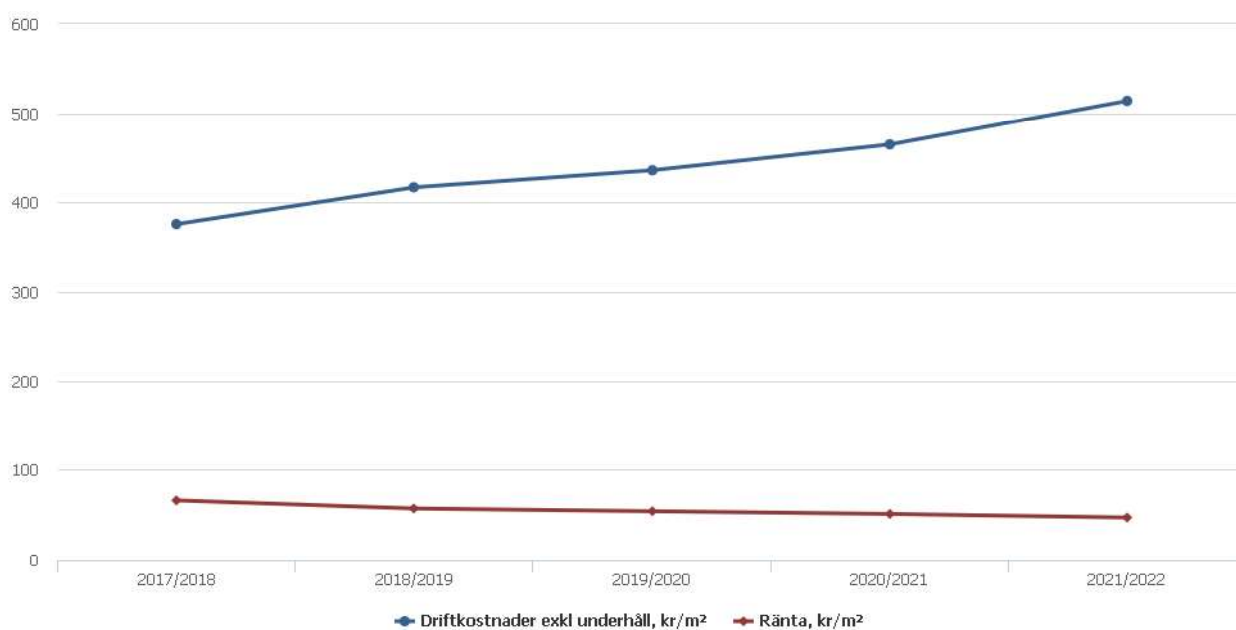
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 977 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	770	745	746	726	725
Årets resultat	48	120	137	114	166
Balansomslutning	3 673	3 695	3 623	3 527	3 500
Soliditet %	26	24	21	18	15
Likviditet %	111	203	666	697	593
Likviditet utan lån som omsätts	681	747	666	697	593
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	971	941	941	914	914
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	514	465	436	417	376
Ränta, kr/m ²	47	51	54	57	66
Lån, kr/m ²	3 406	3 518	3 609	3 709	4 035



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 536	0	0	965 986	-209 908	119 916
Disposition enl. årsstämmbeslut					119 916	-119 916
Reservering underhållsfond				184 000	-184 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-54 090	54 090	
Årets resultat						48 287
Vid årets slut	13 536	0	0	1 095 896	-219 902	48 287

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-89 992
Årets resultat	48 287
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-184 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 090
Summa	-171 615

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 171 615**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	48 287
Ianspråktagande av underhållsfond	54 090
Avsättning till underhållsfond	-184 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-81 623

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	770 213	745 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 839	57 506
Summa rörelseintäkter		821 052	802 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-440 859	-350 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 726	-146 676
Personalkostnader	Not 6	-44 748	-42 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-109 443	-109 443
Summa rörelsekostnader		-740 776	-648 442
Rörelseresultat		80 276	154 249
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	768	768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 565	3 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 323	-38 724
Summa finansiella poster		-31 990	-34 333
Resultat efter finansiella poster		48 287	119 916
Årets resultat		48 287	119 916



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 961 351	2 070 794
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 961 351	2 070 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	8 000
Summa anläggningstillgångar		1 969 351	2 078 794
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	17 337	18 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	47 598	46 735
Summa kortfristiga fordringar		64 935	65 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 638 603	1 550 669
Summa kassa och bank		1 638 603	1 550 669
Summa omsättningstillgångar		1 703 538	1 616 003
Summa tillgångar		3 672 889	3 694 797



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	13 536	13 536	
Fond för yttre underhåll	1 095 896	965 986	
Summa bundet eget kapital	1 109 432	979 522	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-219 902	-209 908	
Årets resultat	48 287	119 916	
Summa fritt eget kapital	-171 615	-89 992	
Summa eget kapital	937 817	889 530	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 204 130	2 009 478
Summa långfristiga skulder		1 204 130	2 009 478
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 360 519	639 915
Leverantörsskulder		28 643	29 536
Skatteskulder		4 938	0
Övriga skulder	Not 17	12 918	8 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	123 924	117 361
Summa kortfristiga skulder		1 530 942	795 789
Summa eget kapital och skulder		3 672 889	3 694 797



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
Ombyggnad stammar/badrum	Linjär	30
Tilläggsisolering	Linjär	40
Ventilationsarbeten	Linjär	25
Fönsterbyte	Linjär	21
Balkongrenovering	Linjär	40
Inventarier	Linjär	3 & 5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	696 252	671 088
Hyror, garage	10 392	10 032
Hyror, p-platser	19 584	17 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 015	-1 785
Elavgifter	48 000	48 000
Summa nettoomsättning	770 213	745 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	43 968	43 968
Övriga ersättningar	2 874	9 943
Övriga rörelseintäkter	3 997	3 595

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-54 090	0
Reparationer	-26 635	-14 082
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 276	-18 075
Försäkringspremier	-20 587	-18 629
Kabel- och digital-TV	-43 968	-44 656
Återbäring från Riksbyggen	1 500	1 400
Obligatoriska besiktningar	-7 125	-2 451
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 526
Förbrukningsinventarier	-615	-898
Fordons- och maskinkostnader	0	-950
Vatten	-60 381	-56 991
Fastighetsel	-68 149	-59 838
Uppvärmning	-115 593	-102 032
Sophantering och återvinning	-20 939	-20 195
Förvaltningsarvode drift	0	-6 225
Summa driftskostnader	-440 859	-350 146

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-113 124	-109 197
Arvode, yrkesrevisorer	-5 719	-5 538
Övriga förvaltningskostnader	-16 469	-7 616
Juridiska kostnader	0	-660
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 047	-9 470
Telefon och porto	-2 055	-2 320
Medlems- och föreningsavgifter	-1 152	-768
Konsultarvoden	0	-9 456
Bankkostnader	-2 160	-1 651
Summa övriga externa kostnader	-145 726	-146 676

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-24 900	-25 800
Sammanträdesarvoden	-9 200	-7 400
Sociala kostnader	-10 648	-8 977
Summa personalkostnader	-44 748	-42 177



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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-109 443	-109 443
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-109 443	-109 443

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	768	768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	768	768

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 548	3 623
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 565	3 623

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	219 378	219 378
Mark	49 800	49 800
Tillkommande utgifter	4 575 105	4 575 105
Markanläggning	25 000	25 000
	4 869 283	4 869 283
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 869 283	4 869 283



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-219 378	-219 378
Tillkommande utgifter	-2 554 112	-2 444 669
Markanläggningar	-25 000	-25 000
	-2 798 490	-2 689 047

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-109 443	-109 443
	-109 443	-109 443

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 907 933** **-2 798 490****Restvärde enligt plan vid årets slut****1 961 351** **2 070 794****Varav**

Mark	49 800	49 800
Tillkommande utgifter	1 911 551	2 020 994

Taxeringsvärden

Bostäder	8 092 000	6 025 000
----------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde**8 092 000** **6 025 000***varav byggnader**5 600 000* *4 334 000**varav mark**2 492 000* *1 691 000***Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden****2022-06-30** **2021-06-30****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	65 890	65 890
Installationer	63 489	63 489

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**129 379** **129 379****Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets slut**

Inventarier och verktyg	-65 890	-65 890
Installationer	-63 489	-63 489
	-129 379	-129 379

Restvärde enligt plan vid årets slut**0** **0****Not 12 Andra långfristiga fordringar****2022-06-30** **2021-06-30**

16 st andelar i Riksbyggens intresseförening á 500 kr	8 000	8 000
---	-------	-------

Summa andra långfristiga fordringar**8 000** **8 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	0	1 263
Skattekonto	17 337	17 337
Summa övriga fordringar	17 337	18 600

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 325	1 203
Förutbetalda försäkringspremier	10 303	10 284
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 643	27 919
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 328	7 328
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 598	46 735

Not 15 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	411 261	808 834
Transaktionskonto	1 226 342	740 834
Summa kassa och bank	1 638 603	1 550 669

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	2 564 649	2 649 393
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 360 519	-639 915
Långfristig skuld vid årets slut	1 204 130	2 009 478

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-06-30	785 000,00	0,00	25 000,00	760 000,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-10-30	92 420,00	0,00	8 000,00	84 420,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-12-01	487 147,00	0,00	11 396,00	475 751,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-12-01	1 284 826,00	0,00	40 348,00	1 244 478,00
Summa			2 649 393,00	0,00	84 744,00	2 564 649,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2022/2032 samt ett lån med datum 2022-06-30 (Nästkommande räkenskapsår). Föreningen har klassificerat dessa lån som kortfristiga, tillsammans med den del som är planerad att amorteras under 2022/2023. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet som inte amorteras inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	12 918	8 977
Summa övriga skulder	12 918	8 977

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	756	2 591
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	260	0
Upplupna elkostnader	5 010	4 525
Upplupna vattenavgifter	4 747	8 228
Upplupna värmekostnader	5 538	5 099
Upplupna kostnader för renhållning	1 726	1 661
Upplupna styrelsearvoden	41 113	33 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 252	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	61 522	62 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 924	117 361

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	3 519 000	3 519 000



Styrelsens underskrifter

Digital signering med bank-id, se längst ned på sidan

Andreas Blomquist

Olle Lundahl

Brittany Holmes

Andreas Larsson

Mats Simpson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Digital signering med bank-id, se längst ned på sidan

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 1, org. nr 783200-0785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Falunhus nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga

skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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 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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Falunhus nr 1 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

