Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Falunhus nr 7
Org nr: 783200-0801



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 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-16

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning/ej full kostnadstäckning beroende på.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -54 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Britsarvsgården i Falu Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 69 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Britsarvsvägen 7-11 Falun.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kvrå.	1 r.o.k.	2 r.o.kvrå.	2 r.o.k.	3 r.o.k.		Summa
1	12	5	39	12		69

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
1	6	13	43

Total tomtarea	7 910 m²
Total bostadsarea	3 636 m²
Varav hyresrätter	54 m²
Total lokalarea	276 m²

Årets taxeringsvärde	24 091 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 091 000 kr

Föreningens väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Riksbyggen
El	Dalakraft
Bredband	Com Hem AB

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.

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 38 tkr och planerat underhåll för 870 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 visar på ett underhållsbehov på 527 tkr per år för evig tid.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1997/1998
Renovering ventilationssystem	2006/2007
Reparation av hängrännor	2012/2013
Byte av en garageport	2013/2014
Byte av entrédörrar	2013/2014
Skärmtak på entréer	2015/2016
Fönsterbyte	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte lägenhetsdörrar	870

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Öhman	Ordförande	Stämman	2018
Daniel Tysk	Vice ordförande	Stämman	2019
Minna Lindgren	Sekreterare	Stämman	2019
Lennart Waller	Ledamot	Stämman	2018
Kristina Hongisto-Andersson	RB Ledamot		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maja Eriksson	Stämman	2018
Marianne Hedberg	Stämman	2019
Matilda Eriksson-Renberg	Stämman	2019
Eva Gustavsson		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Birgit Danielsson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

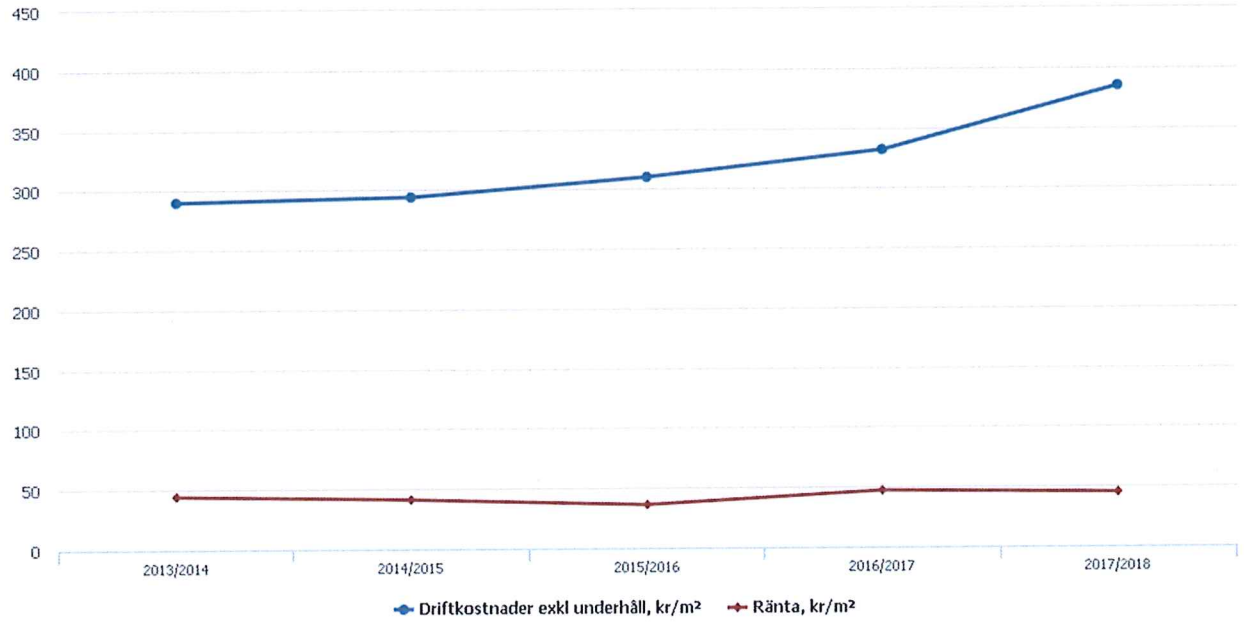
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2018-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.
Föreningens hyresrättslägenhet hyrs ut till föreningens fastighetsskötare.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 747	2 713	2 537	2 489	2 435
Resultat efter finansiella poster	-373	-3 545	541	451	367
Balansomslutning	8 665	9 100	13 825	7 111	6 753
Soliditet %	-19	-14	16	24	18
Likviditet %	90	135	501	308	282
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	654	641	617	598	581
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	385	332	310	294	290
Ränta, kr/m²	51	47	36	41	44
Underhållsfond, kr/m²	0	0	426	291	215
Lån, kr/m²	2 650	2 479	2 572	1 200	1 234

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 594	0	0	0	2 137 667	-3 545 297
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 545 297	3 545 297
Reservering underhållsfond				527 000	-527 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-527 000	527 000	
Årets resultat						-373 578
Vid årets slut	**101 594**	**0**	**0**	**0**	**-1 407 630**	**-373 578**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 407 630
Årets resultat	-373 578
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-527 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	527 000
Summa	**-1 781 208**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 1 781 208**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 746 830	2 713 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 848	72 651
Summa rörelseintäkter		**2 866 678**	**2 785 810**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 378 325	-5 496 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 025	-150 555
Personalkostnader	Not 6	-230 460	-210 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-320 066	-312 066
Summa rörelsekostnader		**-3 074 876**	**-6 169 801**
Rörelseresultat		**-208 198**	**-3 383 991**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 320	9 890
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 603	13 778
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-177 303	-184 973
Summa finansiella poster		**-165 380**	**-161 306**
Resultat efter finansiella poster		**-373 578**	**-3 545 297**
Årets resultat		**-373 578**	**-3 545 297**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 599 561	7 546 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 599 561**	**7 546 917**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 000	4 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	103 500	103 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**107 500**	**107 500**
Summa anläggningstillgångar		**7 707 061**	**7 654 417**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	34 103	47 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	157 229	61 052
Summa kortfristiga fordringar		**191 332**	**108 801**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	767 092	1 336 448
Summa kassa och bank		**767 092**	**1 336 448**
Summa omsättningstillgångar		**958 424**	**1 445 249**
Summa Tillgångar		**8 665 485**	**9 099 666**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 594	101 594
Summa bundet eget kapital		**101 594**	**101 594**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 407 630	2 137 667
Årets resultat		-373 578	-3 545 297
Summa fritt eget kapital		**-1 781 208**	**-1 407 630**
Summa eget kapital		**-1 679 614**	**-1 306 036**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 275 686	9 337 537
Summa långfristiga skulder		**9 275 686**	**9 337 537**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	361 536	361 536
Leverantörskulder	Not 20	165 157	45 177
Övriga skulder	Not 21	221 286	296 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	321 434	364 618
Summa kortfristiga skulder		**1 069 413**	**1 068 165**
Summa Eget kapital och Skulder		**8 665 485**	**9 099 666**

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	63
Balkongrenovering	Linjär	30
Fastighetsförbättringar	Linjär	45
Markanläggningar	Linjär	10
Ombyggnad lokaler	Linjär	10
Uteplats	Linjär	10
Fönster och värmeprojekt	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 378 497	2 331 770
Hyror, bostäder	45 672	44 772
Hyror, lokaler	58 356	57 217
Hyror, garage	39 084	37 937
Hyror, p-platser	82 832	78 357
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 516	-874
Elavgifter	144 905	163 981
Summa nettoomsättning	**2 746 830**	**2 713 160**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	82 800	41 400
Övriga avgifter	3 300	3 221
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 801	27 850
Fakturerade kostnader (inkasso)	360	180
Övriga rörelseintäkter	9 587	0
Summa övriga rörelseintäkter	**119 848**	**72 651**

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-869 657	-4 195 855
Reparationer	-38 158	-61 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 110	-77 110
Försäkringspremier	-25 711	-24 141
Kabel- och digital-TV (nytt avtal)	-129 968	-86 476
Återbäring från Riksbyggen	3 625	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 738
Obligatoriska besiktningar (OVK)	0	-10 325
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 244	0
Snö- och halkbekämpning	-26 504	-18 821
Förbrukningsinventarier	-26 123	-11 299
Fordons- och maskinkostnader	-956	-641
Vatten	-191 279	-192 894
Fastighetsel	-163 194	-164 515
Uppvärmning	-492 173	-485 724
Sophantering och återvinning	-83 530	-80 746
Förvaltningsarvode drift (nytt avtal 2018 ekonomi, teknisk förvaltn. ingår)	-254 344	-86 764
Summa driftkostnader	**-2 378 325**	**-5 496 402**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration (fr.o.m. 2018 ingår ek förv i not 4)	-75 218	-116 689
Arvode, yrkesrevisorer	-5 825	-5 650
Övriga förvaltningskostnader	-17 876	-17 376
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 344	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 756	-10 840
Entreprenadbesiktning dörrbyte	-7 411	0
Bankkostnader	-1 695	0
Summa övriga externa kostnader	**-146 025**	**-150 555**

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-119 711	-105 045
Styrelsearvoden	-32 400	-27 800
Sammanträdesarvoden	-17 600	-17 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-23 712
Övriga kostnadsersättningar	-17 784	-1 205
Pensionskostnader	-791	0
Sociala kostnader	-42 174	-35 816
Summa personalkostnader	**-230 460**	**-210 778**

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-44 273	-44 273
Avskrivning Markinventarier	-26 649	-26 649
Avskrivningar Standard förbättringar	-249 145	-241 144
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-320 066**	**-312 066**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 320	9 890
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**10 320**	**9 890**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 536	13 669
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	0
Övriga ränteintäkter	0	109
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 603**	**13 778**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-177 303	-184 973
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-177 303**	**-184 973**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 713 921	1 713 921
Mark	400 000	400 000
Standard förbättringar	10 026 200	6 574 700
Markanläggning	442 726	442 726
Markinventarier	266 485	266 485
	12 849 332	**9 397 832**
Årets anskaffningar		
Standard förbättringar	372 710	3 451 500
	372 710	**3 451 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**13 222 042**	**12 849 332**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 713 921	-1 713 921
Standard förbättringar	-3 154 363	-2 913 219
Markanläggningar	-354 184	-309 911
Markinventarier	-79 947	-53 298
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	**- 5 302 415**	**- 4 990 349**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standard förbättringar	-249 145	-241 144
Årets avskrivning markanläggningar	-44 273	-44 273
Årets avskrivning markinventarier	-26 649	-26 649
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 5 622 482**	**- 5 302 415**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**7 599 560**	**7 546 917**
Varav		
Mark	400 000	400 000
Standard förbättringar	6 995 402	6 871 837
Markanläggningar	44 269	88 542
Markinventarier	159 889	186 538
Taxeringsvärden	**2017**	**2016**
Byggnader	17 841 000	17 841 000
Mark	6 250 000	6 250 000
Totalt taxeringsvärde	**24 091 000**	**24 091 000**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner	37 742	37 742
Inventarier och verktyg	58 422	58 422
	96 164	**96 164**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**96 164**	**96 164**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-37 742	-37 742
Inventarier och verktyg	-58 422	-58 422
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 96 164**	**- 96 164**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar Riksbyggen	4 000	4 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**4 000**	**4 000**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	103 500	103 500
Garantikapital 207 x 500		
Summa andra långfristiga fordringar	**103 500**	**103 500**

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	6 083	19 729
Skattekonto	28 020	28 020
Summa övriga fordringar	**34 103**	**47 749**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 169	12 542
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 250	29 626
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 870	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 940	18 884
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**157 229**	**61 052**

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	2 200	613 669
Transaktionskonto	764 892	720 780
Summa kassa och bank	**767 092**	**1 336 448**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	9 637 222	9 699 073
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-361 536	-361 536
Långfristig skuld vid årets slut	**9 275 686**	**9 337 537**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK inlöst lån	1,54 %		492 765,00	-484 120,00	8 645,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,98 %	2019-06-30	1 105 776,00	0,00	25 004,00	1 080 772,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2020-06-01	772 000,00	0,00	48 000,00	724 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-07-30	356 400,00	0,00	17 600,00	338 800,00
STADSHYPOTEK, nytt lån + inlöst	1,10%	2020-09-01	0,00	784 120,00	26 250,00	757 870,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-06-01	5 300 000,00	0,00	200 000,00	5 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-06-30	1 672 132,00	0,00	36 352,00	1 635 780,00
Summa			**9 699 073,00**	**300 000,00**	**361 851,00**	**9 637 222,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 361 536 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 807 680 kr.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	361 536	361 536
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**361 536**	**361 536**

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörskulder	165 157	45 177
Summa leverantörsskulder	**165 157**	**45 177**

Not 21 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	183 687	263 875
Skuld sociala avgifter och skatter	34 962	32 599
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Utredningspost inbetalning	2 637	0
Summa övriga skulder	**221 286**	**296 834**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

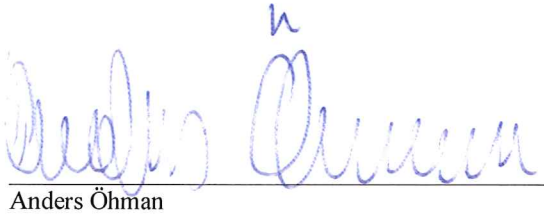
	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	20 545	20 102
Upplupna sociala avgifter	3 361	3 290
Upplupna räntekostnader	1 658	1 865
Upplupna elkostnader	11 317	16 520
Upplupna vattenavgifter	16 158	15 788
Upplupna värmekostnader	20 538	23 910
Upplupna kostnader för renhållning	6 817	7 089
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 813	26 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 227	249 379
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**321 434**	**364 618**

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	10 076 000	10 076 000

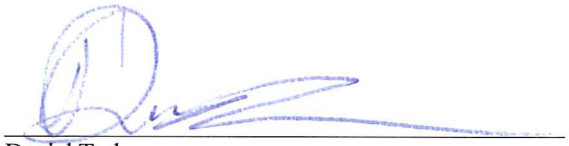
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

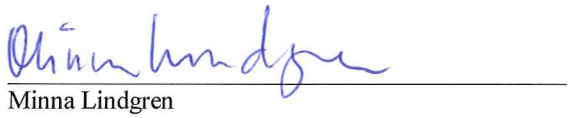
Falun 2018-09-20
Ort och datum



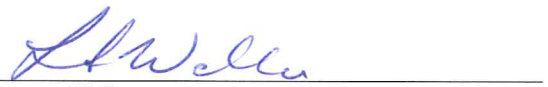
Anders Öhman



Daniel Tysk



Minna Lindgren



Lennart Waller



Kristina Hongisto-Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-04

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 7, org. nr 783200-0801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 7 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 för föreningen.

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 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 7 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 4 oktober 2018

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.

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 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.

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.

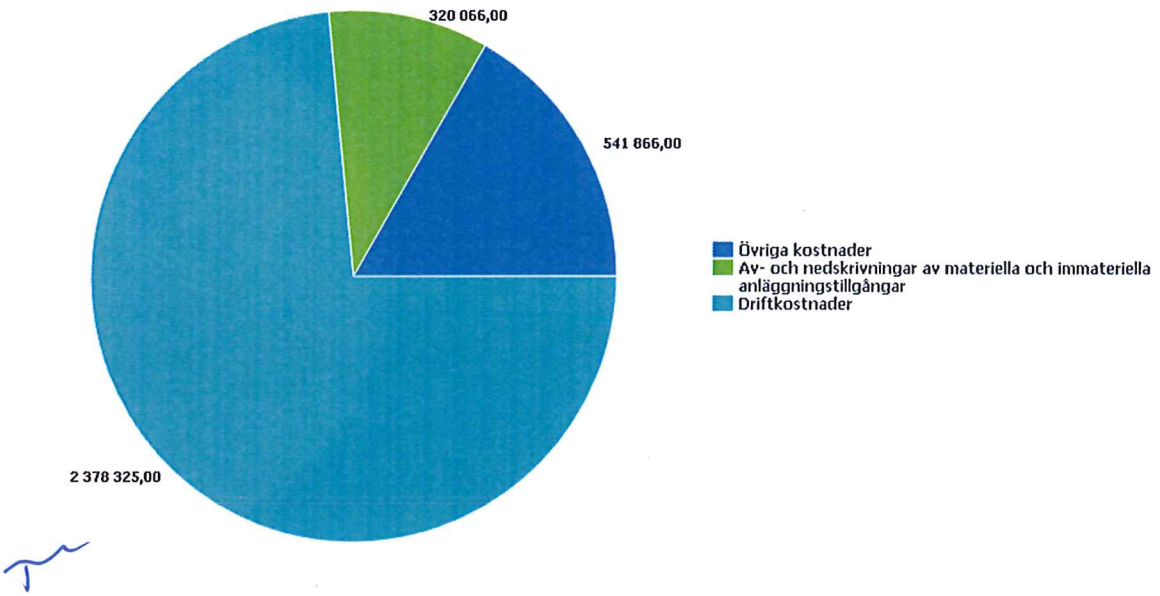
Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga 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.

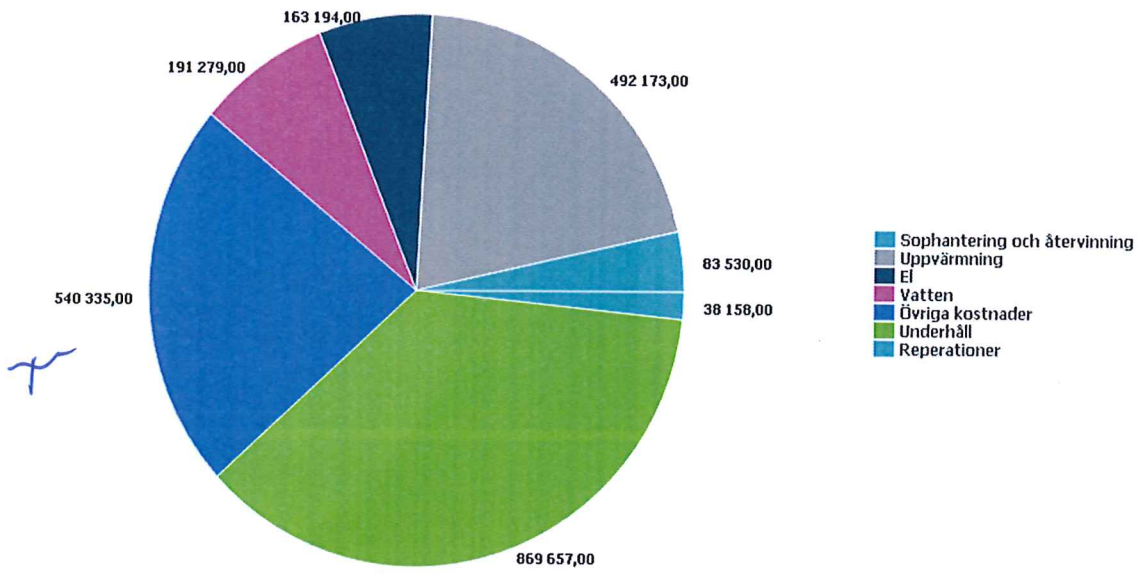
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 378 325	5 496 402
Övriga externa kostnader	146 025	150 555
Personalkostnader	230 460	210 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	320 066	312 066
Finansiella poster	165 380	161 306
Summa kostnader	**3 240 256**	**6 331 107**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	202 500	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	16 556	21 706
Rabatt/återbäring från RB	-3 625	-2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 738
Inre skötsel/städ, grund	35 225	57 308
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	10 325
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 244	0
Snö- och halkbekämpning	26 504	18 821
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	5 170	1 547
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	16 332	7 349
Rep Installationer köpta tjänster Värme	9 551	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1 440	24 150
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	2 373
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	2 115	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	3 265
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	4 155
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2 000	2 338
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	10 315
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	1 550	0
Vattenskador	0	5 561
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	12 072
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	0	4 178 752
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	869 657	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	5 031
Fastighetsel	163 194	164 515
Uppvärmning	492 173	485 724
Vatten	191 279	192 894
Sophämtning	83 530	80 746
Fastighetsförsäkring	25 711	24 141
Kommunikation	129 968	86 476
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	63	7 750
Fastighetsskatt	77 110	77 110
Förbrukningsinventarier	13 823	0
Förbrukningsmaterial	12 299	11 299
Reparation och underhåll av maskiner och andra tekniska anläggningar	956	641
Summa driftkostnader	**2 378 325**	**5 496 402**



RBF Falunhus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falunhus nr 7 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

Riksbyggen
Rum för hela livet