

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Falunhus nr 11
Org nr: 783200-3771

2025-01-01 – 2025-12-31



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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 11 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 12 700 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

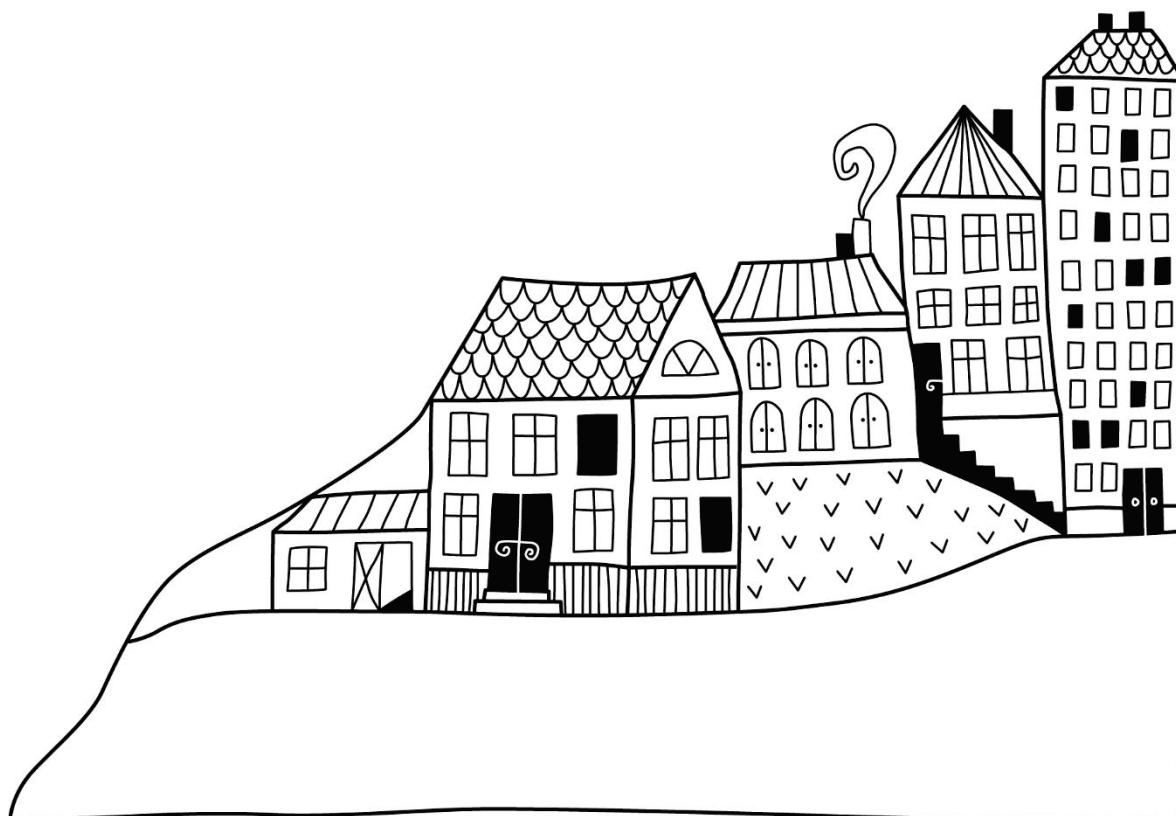
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Falunhus nr 11 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Falu kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 10 935 450 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 17%, vilket kan förklaras med att ett flertal lån ska villkorsändras 2026 och bokas då som kortfristig skuld.

Årets resultat är – 236 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 630 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrhagen 1:3 och 1:4 i Falu kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 281 lägenheter uppförda. En av lägenheterna används som föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1968 och 1969. Fastighetens adress är Herrhagsvägen 7-21 i Falun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam, styrelseförsäkring och skadedjursavtal ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 62 |
| 2 rum och kök | 86 |
| 3 rum och kök | 105 |
| 4 rum och kök | 28 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 4 |
| Antal garage | 144 |
| Antal p-platser | 66 |
| Antal p-platser | 81 |



| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 43 153 m ² |
| Total bostadsarea | 19 230 m ² |
| Garagelokaler | 2 160 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 299 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 151 600 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 122 306 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

| Leverantör | Avtal |
|------------------------|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk- och teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel, lokalvård och driftövervakning |
| Kone Hissar AB | Service av hissar |
| Securitas | Störningsjour |
| Telenor | Kabel-Tv |
| Garageportexperten | Service garagedörrar |
| Falu Energi och Vatten | Stadsnät |
| Hedmans maskinservice | Maskiner för tvätt och torkning |
| Aimo park | Parkeringsbevakning |
| Dala kraft | El |
| Göthes | Passagesystem |
| Secor | Lägenhetsdörrar |



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 879 tkr och planerat underhåll för 176 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngeras den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 5 184 tkr/år. Av detta är 650 tkr att betrakta som planerat underhåll och 4 534 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden är 519 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---|-----------|
| Stambyte | 2002 |
| Fönsterrenovering | 2003 |
| Isolering av vindar | 2003 |
| Fasader och balkonger | 2004 |
| Byte elmätare | 2013 |
| Ventilation- och värmeprojekt låg- och höghus | 2013-2016 |
| Rökgasventilation i trapphus | 2015 |
| Återvinningsstation | 2015 |
| Passersystem höghusen | 2015 |
| Renovering tvättstugor | 2018 |
| Byte lägenhetsdörrar | 2020 |
| Radonåtgärder | 2024 |
| Sanering och demontering oljetankar | 2024 |
| Gångdörr baksida, el fasad, renov plankvägg | 2024 |
| Inklädning murar | 2020-2023 |
| 4 hissar | 2024 |
| Kulvertar | 2024 |
| Fasader låghus | 2024 |
| Entréer låghus | 2024 |
| Ny undercentral | 2024 |
| Nytt styrelserum | 2024 |
| Passagesystem entré låghus | 2024 |

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|-----------------------------|--------|
| Mangel | 36 533 |
| Relining köksstam | 51 131 |
| Brandvägg uppkoppling ny UC | 74 663 |
| Golv hobbyrum | 13 783 |

Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|-------------------------------|------------|
| Dränering | 16 000 000 |
| Fönster låghus | 16 030 000 |
| Byte elmätare | 900 680 |
| ÄTA-kostnader för RBO projekt | 335 087 |

Föreningen har under året haft utgifter för ovan utbyte av byggnadskomponenter. Detta påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Jan Erickson | Ordförande | 2026 |
| Lars Sjöberg | Sekreterare | 2027 |
| Andreas Sundvik | Vice ordförande | 2026 |
| Erik Pontén | Ledamot | 2026 |
| Monika Sörlin (avliden) | Ledamot | 2026 |
| Ulrika Jakobsson | Ledamot | 2026 |
| Sven Erikjans | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Annika Berg | Suppleant | 2026 |
| Erik Isaksson | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Azets Revision & Rådgivning AB | Auktoriserad revisor | 2026 |
| Börje Hansson | Förtroendevald revisor | 2026 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Ingrid Eriksson | 2026 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har avslutat RBO projektet där det sista lånet på 16 500 000 kr lyfts.
Totala RBO projektet = 45 800 000 kr. Erhållet bidrag för entréer 2025 = 1 192 500 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 352 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 353 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 18 804 | 17 794 | 16 718 | 15 323 | 14 939 |
| Resultat efter finansiella poster | -236 | 681 | 3 897 | 1 730 | 1 691 |
| Soliditet % | 12 | 14 | 22 | 15 | 12 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 91 | 91 | 88 | 89 | 89 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 895 | 844 | 789 | 718 | 697 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 361 | 333 | 309 | 308 | 269 |
| Energikostnad kr/kvm | 210 | 196 | 186 | 174 | 167 |
| Sparande kr/kvm | 182 | 218 | 269 | 198 | 207 |
| Skuldsättning kr/kvm | 4 011 | 3 366 | 1 823 | 1 902 | 1 985 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 4 523 | 3 796 | 2 051 | 2 145 | 2 238 |
| Räntekänslighet % | 5,1 | 4,5 | 2,6 | 3,0 | 3,2 |
| Värmeförbrukning, MWh | 1 925 | 1 828 | 1 788 | 1 803 | 1 840 |
| Vattenförbrukning m ³ | 16 770 | 17 439 | 17 031 | 17 230 | 17 418 |
| El MWh | 300 | 385 | 436 | 456 | 467 |

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring till förlust

Resultatet belastas i år av en kostnad av engångskaraktär i form av en förlust vid utrangering av byggnadskomponenter (fönster och elmätare) på 1 254 tkr. Föreningen har i övrigt goda förutsättningar att täcka sina finansiella åtaganden.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 841 895 | 0 | 0 | 5 135 519 | 4 945 581 | 680 531 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 680 531 | -680 531 |
| Reservering underhållsfond | | | | 519 000 | -519 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -176 109 | 176 109 | |
| Årets resultat | | | | | | -235 501 |
| Vid årets slut | 1 841 895 | 0 | 0 | 5 478 410 | 5 283 221 | -235 501 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 5 626 112 |
| Årets resultat | -235 501 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -519 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 176 109 |
| Summa | 5 047 720 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 047 720**

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

Förtydligande av årets resultat

| | |
|---|----------|
| Årets resultat före fondförändring | -235 501 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 176 109 |
| Avsättning till underhållsfond | -519 000 |
| Årets resultat när fondförändringen beaktas | -578 392 |

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 18 803 775 | 17 793 904 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 101 009 | 141 847 |
| Summa | | 18 904 784 | 17 935 751 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -7 838 962 | -9 690 098 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -4 419 817 | -4 239 959 |
| Personalkostnader | Not 6 | -386 588 | -322 506 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 629 529 | -1 548 795 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | -1 253 996 | -41 915 |
| Summa rörelsekostnader | | -16 528 892 | -15 843 273 |
| Rörelseresultat | | 2 375 892 | 2 092 478 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 94 916 | 291 462 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -2 706 309 | -1 703 409 |
| Summa finansiella poster | | -2 611 393 | -1 411 947 |
| Resultat efter finansiella poster | | -235 501 | 680 531 |
| Årets resultat | | -235 501 | 680 531 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 92 048 870 | 63 812 004 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 47 125 | 94 249 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 0 | 12 710 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 92 095 995 | 76 616 253 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 422 000 | 422 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 422 000 | 422 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 92 517 995 | 77 038 253 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Förskott till leverantörer | Not 15 | -4 490 | 0 |
| Summa Lager och pågående arbeten | | -4 490 | 0 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 2 742 | 7 325 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 2 077 | 801 617 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 1 676 855 | 1 518 693 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 681 674 | 2 327 635 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 13 324 491 | 8 782 238 |
| Summa kassa och bank | | 13 324 491 | 8 782 238 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 001 675 | 11 109 873 |
| Summa tillgångar | | 107 519 670 | 88 148 126 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 1 841 895 | 1 841 895 | |
| Fond för yttre underhåll | 5 478 409 | 5 135 519 | |
| Summa bundet eget kapital | 7 320 304 | 6 977 414 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 5 283 221 | 4 945 581 | |
| Årets resultat | -235 501 | 680 531 | |
| Summa fritt eget kapital | 5 047 720 | 5 626 112 | |
| Summa eget kapital | 12 368 025 | 12 603 526 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 7 264 399 | 31 625 379 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 264 399 | 31 625 379 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 79 712 622 | 41 373 872 |
| Leverantörsskulder | | 2 361 996 | 155 974 |
| Skatteskulder | | 114 870 | 26 954 |
| Övriga skulder | Not 20 | 955 808 | 662 787 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 4 741 950 | 1 699 634 |
| Summa kortfristiga skulder | | 87 887 246 | 43 919 221 |
| Summa eget kapital och skulder | | 107 519 670 | 88 148 126 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 2 375 892 | 2 092 478 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 629 529 | 1 548 795 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 1 253 996 | 41 915 |
| | 6 259 417 | 3 683 189 |
| Erhållen ränta | 1 002 | 408 832 |
| Erlagd ränta | -2 544 515 | -1 659 891 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 715 905 | 2 432 129 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Lager/bränslelager (ökning -, minskning +) | 4 490 | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 739 874 | -872 155 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 5 467 481 | -396 608 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 9 927 750 | 1 163 367 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i byggnader och mark | -32 073 267 | -27 700 000 |
| Investeringar i pågående byggnation | 12 710 000 | -12 710 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -19 363 267 | -40 410 000 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -2 522 230 | -2 245 980 |
| Upptagna lån | 16 500 000 | 35 800 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 13 977 770 | 33 554 020 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 4 542 253 | -5 692 613 |
| Likvida medel vid årets början | 8 782 238 | 14 474 852 |
| Likvida medel vid årets slut | 13 324 491 | 8 782 238 |
| Kassa och Bank BR | 13 324 491 | 8 782 238 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|-----------|
| Byggnader | Linjär | 14 - 109 |
| Markanläggningar | Linjär | Avskrivna |
| Anslutningsavgifter | Linjär | Avskrivna |
| Inventarier | Linjär | 5 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostädsrätt* | 16 277 352 | 15 212 256 |
| Hyror, lokaler | 129 854 | 128 276 |
| Hyror, garage | 501 180 | 503 580 |
| Hyror, p-platser | 232 040 | 232 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -2 160 | -1 500 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -26 390 | -22 200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -21 294 | -18 570 |
| Elavgifter** | 936 072 | 1 025 231 |
| Övriga avgifter, lägenhetsdörrar** | 672 000 | 672 000 |
| Övriga ersättningar (pant- överlåtelse- & andraghandsavgifter) | 105 121 | 62 831 |
| Summa nettoomsättning | 18 803 775 | 17 793 904 |

*I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och förråd

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 26 140 | 14 850 |
| Försäkringsersättningar | 74 869 | 126 997 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 101 009 | 141 847 |



Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -176 109 | -2 460 553 |
| Reparationer | -878 693 | -740 687 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -487 000 | -369 060 |
| Försäkringspremier | -390 928 | -349 043 |
| Kabel- och digital-TV | -386 163 | -491 149 |
| Återbäring från Riksbyggen | 12 700 | 4 100 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -14 930 | -24 389 |
| Serviceavtal | -41 693 | -39 853 |
| Obligatoriska besiktningar | -17 766 | -150 972 |
| Bevakningskostnader | -19 335 | -25 484 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | -3 290 |
| Statuskontroll | -53 450 | 0 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -14 514 | -18 750 |
| Förbrukningsinventarier | -207 106 | -185 850 |
| Vatten | -1 361 019 | -1 198 584 |
| Fastighetsel | -1 346 264 | -1 345 184 |
| Uppvärmning | -1 849 904 | -1 715 811 |
| Sophantering och återvinning | -552 122 | -554 055 |
| Förvaltningsarvode drift | -54 664 | -21 485 |
| Summa driftskostnader | -7 838 962 | -9 690 098 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -4 167 125 | -4 003 939 |
| IT-kostnader | -11 627 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -27 625 | -20 000 |
| Övriga försäljningskostnader | -13 759 | -9 279 |
| Övriga förvaltningskostnader | -75 573 | -101 446 |
| Kreditupplysningar | -6 564 | -984 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -49 442 | -43 193 |
| Representation | -922 | 0 |
| Telefon och porto | -21 059 | -33 233 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -20 232 | -20 232 |
| Bankkostnader | -8 564 | -7 652 |
| Advokat och rättegångskostnader | -17 325 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -4 419 817 | -4 239 959 |



Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | -195 625 | -182 750 |
| Sammanträdesarvoden | -53 375 | -61 250 |
| Övriga ersättningar | -12 200 | -11 700 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -61 300 | -16 627 |
| Övriga kostnadsersättningar | -5 475 | -1 625 |
| Sociala kostnader | -58 613 | -48 554 |
| Summa personalkostnader | -386 588 | -322 506 |

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

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -2 582 404 | -1 501 671 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -47 125 | -47 125 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -2 629 529 | -1 548 795 |

Not 8 Övriga rörelsekostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (fönster 979 tkr, elmätare 275 tkr) | -1 253 996 | -41 915 |
| Summa övriga rörelsekostnader | -1 253 996 | -41 915 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 93 913 | 291 161 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 693 | 301 |
| Övriga ränteintäkter | 309 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 94 916 | 291 462 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -2 385 569 | -1 202 621 |
| Övriga räntekostnader | -1 365 | -333 |
| Övriga finansiella kostnader | -319 375 | -500 455 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -2 706 309 | -1 703 409 |



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 96 902 900 | 70 039 418 |
| Mark | 1 063 300 | 1 063 000 |
| Anslutningsavgifter | 300 000 | 300 000 |
| Markanläggning | 662 500 | 662 500 |
| | 98 928 400 | 72 064 918 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 32 073 267 | 27 700 000 |
| | 32 073 267 | 27 700 000 |
| Avyttringar och utrangeringar | | |
| Avyttring och utrangeringar byggnader (fönster och elmätare) | -3 432 590 | -836 519 |
| | -3 432 590 | -836 519 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 127 569 077 | 98 928 399 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -34 153 896 | -33 446 829 |
| Anslutningsavgifter | -300 000 | -300 000 |
| Markanläggningar | -662 500 | -662 500 |
| | -35 116 396 | -34 409 329 |
| Återföring gjorda avskrivningar på årets utrangeringar | 2 178 593 | 0 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 582 404 | -1 501 671 |
| | -2 582 404 | -1 501 671 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -35 520 207 | -35 911 000 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 92 048 870 | 63 812 004 |
| Varav | | |
| Byggnader | 90 985 870 | 62 749 004 |
| Mark | 1 063 000 | 1 063 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 147 000 000 | 122 000 000 |
| Lokaler | 4 600 000 | 306 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 151 600 000 | 122 306 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>115 649 000</i> | <i>98 306 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>35 951 000</i> | <i>24 000 000</i> |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 1 409 270 | 1 409 270 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 409 270 | 1 409 270 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -1 315 021 | -1 267 897 |
| | -1 315 021 | -1 267 897 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -47 125 | -47 126 |
| | -47 125 | -47 126 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -1 362 146 | -1 367 735 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 362 146 | -1 367 735 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 47 125 | 94 249 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 47 125 | 94 249 |

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Vid årets slut | 0 | 12 710 000 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar (Garantikapitalbevis RB 844 st x 500 kr) | 422 000 | 422 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 422 000 | 422 000 |

Not 15 Förskott till leverantör

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|------------|
| Kredit Conrad Electronic Malmö | -4 490 | 0 |
| Summa förskott till leverantör | -4 490 | 0 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Skattekonto | 2 077 | 1 617 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 800 000 |
| Summa övriga fordringar | 2 077 | 801 617 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 93 913 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 416 513 | 390 928 |
| Förutbetalda driftkostnader | 5 168 | 4 834 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 1 076 337 | 1 040 393 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 84 924 | 82 538 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 676 855 | 1 518 693 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Bankmedel | 9 219 933 | 7 196 133 |
| Transaktionskonto | 4 104 558 | 1 586 105 |
| Summa kassa och bank | 13 324 491 | 8 782 238 |

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 86 977 021 | 72 999 251 |
| Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut | -79 181 642 | -39 982 892 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -530 980 | -1 390 980 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 7 264 399 | 31 625 379 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,89% | 2026-01-02 | 3 000 000,00 | 0,00 | 300 000,00 | 2 700 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,89% | 2026-01-02 | 7 354 769,00 | 0,00 | 75 000,00 | 7 279 769,00 |
| SWEDBANK | 2,76% | 2026-03-28 | 2 535 058,00 | 0,00 | 80 000,00 | 2 455 058,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,01% | 2030-09-30 | 7 662 500,00 | 0,00 | 200 000,00 | 7 462 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,89% | 2026-01-02 | 4 505 565,00 | 0,00 | 93 750,00 | 4 411 815,00 |
| SWEDBANK | 2,50% | 2026-01-28 | 0,00 | 16 500 000,00 | 82 500,00 | 16 417 500,00 |
| SWEDBANK | 2,57% | 2026-02-28 | 14 925 000,00 | 0,00 | 300 000,00 | 14 625 000,00 |
| SWEDBANK | 3,66% | 2026-06-17 | 14 750 000,00 | 0,00 | 500 000,00 | 14 250 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,05% | 2026-06-30 | 4 140 000,00 | 0,00 | 360 000,00 | 3 780 000,00 |
| SWEDBANK | 2,81% | 2026-11-25 | 5 800 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 800 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,76% | 2027-04-30 | 3 154 240,00 | 0,00 | 200 000,00 | 2 954 240,00 |
| HANDELSBANKEN | 3,18% | 2027-06-01 | 1 097 119,00 | 0,00 | 230 980,00 | 866 139,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,96% | 2028-06-01 | 4 075 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | 3 975 000,00 |
| Summa | | | 72 999 251,00 | 16 500 000,00 | 2 522 230,00 | 86 977 021,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 79 181 642 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 530 980 kr varav den delen också redovisas som kortfristig.

Not 20 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Lån under betalning | 271 291 | 0 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 540 971 | 562 144 |
| Skuld för moms | 19 096 | -11 227 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 124 477 | 100 604 |
| Clearing | -27 | 11 266 |
| Summa övriga skulder | 955 808 | 662 787 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 245 782 | 83 988 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 111 325 | 14 532 |
| Upplupna elkostnader | 172 772 | 157 073 |
| Upplupna vattenavgifter | 107 389 | 100 546 |
| Upplupna värmekostnader | 196 616 | 276 190 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 48 565 | 46 579 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 000 | 16 250 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 290 000 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 394 | 9 337 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 533 107 | 995 138 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 741 950 | 1 699 634 |

Not 22 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 90 724 000 | 74 848 000 |

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-16

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan Erickson

Lars Sjöberg

Andreas Sundvik

Erik Pontén

Erik Isaksson (inträdande suppleant)

Sven Erikjans

Ulrika Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Börje Hansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 11, org.nr 783200-3771.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 11 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Falun den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557577166721

Document

Årsredovisning 2025 Falunhus 11 för signering
Main document
28 pages
Initiated on 2026-05-04 16:16:56 CEST (+0200) by Annika
Henriksson (AH)
Finalised on 2026-05-11 09:19:59 CEST (+0200)

Initiator

Annika Henriksson (AH)
Riksbyggen

Signatories

Andreas Sundvik (AS)



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS
BO OLOV SUNDVIK"
Signed 2026-05-05 14:36:32 CEST (+0200)

Börje Hansson (BH)



The name returned by Swedish BankID was "BÖRJE
HANSSON"
Signed 2026-05-04 17:20:13 CEST (+0200)

Erik Isaksson (EI)



The name returned by Swedish BankID was "ERIK
ISAKSSON"
Signed 2026-05-07 11:53:24 CEST (+0200)

Erik Pontén (EP)



The name returned by Swedish BankID was "ERIK
PONTÉN"
Signed 2026-05-05 10:03:13 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577166721

Jan Erickson (JE)



The name returned by Swedish BankID was "Jan Olov Erickson"
Signed 2026-05-04 17:42:57 CEST (+0200)

Lars Sjöberg (LS)



The name returned by Swedish BankID was "Lars Erik Sjöberg"
Signed 2026-05-04 19:29:22 CEST (+0200)

Ulrika Jakobsson (UJ)



The name returned by Swedish BankID was "Helena Ulrika Jakobsson"
Signed 2026-05-07 14:47:46 CEST (+0200)

Sven Erikjans (SE)
Riksbyggen



The name returned by Swedish BankID was "SVEN ERIKJANS"
Signed 2026-05-05 11:24:05 CEST (+0200)

Camilla Edelbrink (CE)
Azets Revision & Rådgivning AB



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Helena Edelbrink"
Signed 2026-05-11 09:19:59 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577166721

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Falunhus nr 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Falunhus nr 11 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

