

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Falunhus nr 13  
Org nr: 716412-8410

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 lämnas 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, 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 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 13 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 2 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 13 för  
härmed uppräta årsredovisning för  
räkensåarsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprätaad 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 vid räkensåarsårets slut till 13 498 825 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-10. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-10.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 138%. I resultatet ingår avskrivningar med 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 986 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Främby 1:25 i Falu kommun med därpå uppförda 20 st byggnader med 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hyr även ut 45 garageplatser samt 28 parkeringsplatser varav 20 med uttag för motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Peders väg 1-119 i Falun.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
30	15	15	60

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
45	28

Total tomtarea 22 025 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 4 976 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 55 486 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 51 315 000 kr



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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Falu Energi och vatten	Stadsnät, fjärrvärme, elnät
Dalakraft	El och bredband för fastigheten
Telenor	Digital TV

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och planerat underhåll för 429 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt 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 uträknas 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 december 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 443 tkr/år. Av detta är 498 tkr att betrakta som planerat underhåll och 945 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 426 tkr. Avsättning har gjorts med 426 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	2017-2018
Fönsterbyten	2020

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Erläbete i samlingslokal och byte av armaturer i tvättstugan	40 479
Byte av golvbrunn och omförläggning vatten	51 392
Fasadmålning och byte av dåligt virke	315 920
Byte hängrännor garage	21 376

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Hansson	Ordförande	2027
Alexandra Höglblad	Ledamot	2026
Tova Blomster	Ledamot	2027
Fredrik Sjöö	Ledamot	2027
Hampus Jansson	Ledamot	2027
Jakob Eriksson	Ledamot	2027
Erik Petters	Ledamot Riksbyggen	

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Sjögren	Suppleant	2026
Anette Björklund	Suppleant	2026
Eva Wallström	Suppleant	2027
Jonathan Bäck	Suppleant	2027
Kristoffer Bolde Asplund	Suppleant	2027

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Ann-Mari Magnusson  
Margareta Malmgren

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,9 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 436	4 317	4 011	3 671	3 601
Resultat efter finansiella poster*	633	805	750	195	475
Balansomslutning	14 724	14 127	13 737	15 562	15 502
Soliditet %*	32	29	24	17	15
Likviditet %	138	44	26	40	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	94	91	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	829	813	756	688	655
Energikostnad kr/kvm*	211	197	176	164	157
Sparande kr/kvm*	284	252	255	277	284
Skuldsättning kr/kvm*	1 803	1 878	1 952	2 429	2 499
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 803	1 878	1 952	2 429	2 499
Räntekänslighet %*	2,2	2,3	2,6	3,5	3,8

\* obligatoriska nyckeltal

## 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

### 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	991 278	0	3 244 761	-903 500	805 488
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				805 488	-805 488
Reservering underhållsfond			426 000	-426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-429 167	429 167	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					632 967
Vid årets slut	991 278	0	3 241 594	-94 845	632 967

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-98 011
Årets resultat	632 967
Årets fondreservering enligt stadgarna	-426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	429 167
<b>Summa</b>	<b>538 122</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **538 122**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 436 232	4 308 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 617	8 377
<b>Summa</b>		<b>4 524 849</b>	<b>4 316 597</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 483 796	-2 050 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-697 782	-678 852
Personalkostnader	Not 6	-97 642	-105 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-353 531	-352 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 632 751</b>	<b>-3 187 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>892 098</b>	<b>1 129 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 184	66 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-309 315	-390 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 131</b>	<b>-323 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>632 967</b>	<b>805 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>632 967</b>	<b>805 488</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	10 526 867	10 697 865
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 526 867</b>	<b>10 697 865</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 500	90 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 500</b>	<b>90 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 617 367</b>	<b>10 788 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	250	250
Övriga fordringar	Not 14	1 148	1 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	403 943	345 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>405 341</b>	<b>347 056</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 701 738	2 991 450
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 701 738</b>	<b>2 991 450</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 107 079</b>	<b>3 338 506</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 724 447</b>	<b>14 126 871</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	991 278	991 278	
Fond för yttre underhåll	3 241 594	3 244 761	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 232 872</strong>	<strong>4 236 039</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-94 844	-903 500	
Årets resultat	632 967	805 488	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>538 122</strong>	<strong>-98 011</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>4 770 994</strong>	<strong>4 138 027</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 968 451	2 482 379
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>6 968 451</strong>	<strong>2 482 379</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 005 113	6 862 125
Leverantörsskulder		315 280	15 657
Skatteskulder		42 546	23 022
Övriga skulder	Not 18	53 056	40 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	569 007	565 485
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 985 002</strong>	<strong>7 506 465</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>14 724 447</strong>	<strong>14 126 871</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	892 098	1 129 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	353 531	352 804
	<strong>1 245 629</strong>	<strong>1 482 279</strong>
Erhållen ränta	14 809	79 453
Erlagd ränta	-314 446	-409 250
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>945 992</strong>	<strong>1 152 482</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 911	-24 317
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	340 680	-26 133
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 263 761</strong>	<strong>1 102 032</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-182 533	-159 163
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-182 533</strong>	<strong>-159 163</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-370 940	-370 940
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-370 940</strong>	<strong>-370 940</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	710 288	571 930
Likvida medel vid årets början	2 991 450	2 419 520
Likvida medel vid årets slut	3 701 738	2 991 450
Kassa och Bank BR	3 701 738	2 991 450



# 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	4 - 109
Markanläggningar	Linjär	10 - 30
Markinventarier	Linjär	Avskrivna
Anslutningsavgifter	Linjär	Avskrivna

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, bostäder	4 128 852	4 047 792
Hyror, garage	189 000	162 000
Hyror, p-platser	80 880	62 280
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 350	-3 900
Elavgifter	-1 440	6 937
Övriga lokalintäkter	10 668	11 774
Övriga ersättningar	15 703	17 624
Övriga sidointäkter	23 921	12 090
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 436 232</b>	<b>4 308 220</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	8 377
Försäkringsersättningar	87 957	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>88 617</b>	<b>8 377</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-429 167	-95 775
Reparationer	-243 707	-118 216
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 220	-202 410
Försäkringspremier	-147 475	-131 676
Kabel- och digital-TV	-145 288	-133 273
Återbäring från Riksbyggen	2 800	800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-16 026
Serviceavtal	-9 911	-5 070
Obligatoriska besiktningar	-20 569	-2 825
Snö- och halkbekämpning	-78 594	-173 610
Drift och förbrukning, övrigt	0	-18 750
Förbrukningsinventarier	-3 656	-12 847
Fordons- och maskinkostnader	-1 316	-124
Vatten	-349 930	-298 882
Fastighetsel	-72 781	-74 421
Uppvärmning	-629 184	-607 881
Sophantering och återvinning	-132 261	-134 080
Förvaltningsarvode drift	-7 538	-25 250
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 483 796</b>	<b>-2 050 314</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-629 044	-600 059
IT-kostnader	-2 856	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-20 000
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-15 515	-28 782
Kreditupplysningar	-715	-462
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 277	-20 508
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-4 320
Konsultarvoden	-8 594	0
Bankkostnader	-4 595	-3 690
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-697 782</b>	<b>-678 852</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-62 296	-76 200
Sammanträdesarvoden	-11 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 458	-4 458
Sociala kostnader	-19 088	-24 494
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-97 642</b>	<b>-105 152</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-336 804	-336 838
Avskrivning Markanläggningar	-15 467	-14 707
Avskrivning Markinventarier	-1 260	-1 260
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-353 531</b>	<b>-352 804</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	50 022	65 985
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	128	236
Övriga ränteintäkter	34	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>50 184</b>	<b>66 220</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-309 315	-390 207
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-309 315</b>	<b>-390 207</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 877 841	17 718 678
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	140 750	140 750
Markanläggning	669 335	669 335
Markinventarier	12 602	12 602
	<b>18 862 339</b>	<b>18 703 176</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	159 163
Markanläggning	182 533	0
	<b>182 533</b>	<b>159 163</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 044 872</b>	<b>18 862 339</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 571 201	-7 234 364
Anslutningsavgifter	-140 750	-140 750
Markanläggningar	-448 742	-434 035
Markinventarier	-3 781	-2 520
	<b>-8 164 474</b>	<b>-7 811 669</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-336 804	-336 838
Årets avskrivning markanläggningar	-15 467	-14 707
Årets avskrivning markinventarier	-1 260	-1 260
	<b>-353 531</b>	<b>-352 804</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 518 004</b>	<b>-8 164 474</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	9 969 836	10 306 639
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	387 659	220 594
Markinventarier	7 561	8 821

## Taxeringsvärden

Bostäder	54 328 000	50 328 000
Lokaler	1 158 000	987 000

---

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 486 000</b>	<b>51 315 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>37 380 000</i>	<i>34 309 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 106 000</i>	<i>17 006 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

---

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	115 883	115 883
	<b>115 883</b>	<b>115 883</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>115 883</b>	<b>115 883</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-115 883	-115 883
	<b>-115 883</b>	<b>-115 883</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-115 883	-115 883
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-115 883</b>	<b>-115 883</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

---

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening, 181 st á 500 kr/st	90 500	90 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>90 500</b>	<b>90 500</b>

## Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

---

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	250	250
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>250</b>	<b>250</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 148	1 114
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 148</b>	<b>1 114</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 375	0
Förutbetalda försäkringspremier	157 152	147 475
Förutbetalt förvaltningsarvode	161 915	156 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 581	25 088
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 921	16 316
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>403 943</b>	<b>345 692</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 955 755	2 541 108
Företagskonto	40 981	30 313
Transaktionskonto	705 002	420 029
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 701 738</b>	<b>2 991 450</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 973 564	9 344 504
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 005 113	-6 862 125
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 968 451</b>	<b>2 482 379</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,69%	2025-02-28	3 162 952,00	-3 142 933,00	20 019,00	0,00
SWEDBANK	3,69%	2025-02-28	1 660 000,00	-1 640 000,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,37%	2026-05-04	1 904 173,00	0,00	135 000,00	1 769 173,00
SWEDBANK	3,69%	2027-02-25	2 617 379,00	0,00	75 864,00	2 541 515,00
SWEDBANK	3,01%	2028-01-25	0,00	3 142 933,00	60 057,00	3 082 876,00
SWEDBANK	3,22%	2029-01-25	0,00	1 640 000,00	60 000,00	1 580 000,00
<b>Summa</b>			<b>9 344 504,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 940,00</b>	<b>8 973 564,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 940 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 370 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 904 173 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.

**Not 18 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 321	15 682
Skuld sociala avgifter och skatter	43 735	24 494
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>53 056</b>	<b>40 176</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	30 986	36 117
Upplupna driftskostnader	0	55 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 185	0
Upplupna elkostnader	8 254	13 110
Upplupna vattenavgifter	29 665	26 133
Upplupna värmekostnader	79 879	83 815
Upplupna kostnader för renhållning	11 240	12 052
Upplupna revisionsarvoden	21 000	16 250
Upplupna styrelsearvoden	4 458	80 658
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 473	1 442
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 867	240 563
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>569 007</b>	<b>565 485</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	15 483 000	15 483 000

**Not 21 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

Digital underskrift med Bank-ID, se längst ner på sidan.

*Mats Hansson*

---

Mats Hansson

*Alexandra Högblad*

---

Alexandra Högblad

*Tova Blomster*

---

Tova Blomster

*Fredrik Sjöo*

---

Fredrik Sjöo

*Jakob Eriksson*

---

Jakob Eriksson

*Hampus Jansson*

---

Hampus Jansson

*Erik Petters*

---

Erik Petters

Digital underskrift med Bank-ID, se längst ner på sidan:

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

*Camilla Edelbrink*

---

Camilla Edelbrink



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 13, org.nr 716412-8410.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 13 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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 13 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 i enlighet med digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink  
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).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Falunhus nr 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falunhus nr 13 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

