
Årsredovisning

Riksbyggen
bostadsrättsförening
Falunhus nr 17
Org nr: 716456-7278

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 bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 17 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 300 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 Riksbyggens
bostadsrättsförening Falunhus nr 17
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 vid räkenskapsårets slut till 5 347 807 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-13.

Årets resultat är 275 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 381 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 656 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slånbäret 17 i Falu Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Tallbacksvägen 3-5 i Falun.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16
Antal p-platser	14



Total tomtarea	5 339 m ²
Total bostadsarea	2 233 m ²
Garagelokaler	218 m ²

Årets taxeringsvärde	31 846 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 158 000 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 förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Consultstädarna	Lokalvård
SCT	Hisservice
Tele2	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 59 tkr och planerat underhåll för 189 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 eviga genomsnittliga underhållskostnad uppgår till 640 tkr/år. Av detta är 261 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 379 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 153 tkr.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde.

Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Rengöring tak	2015
Säkerhetsdörrar och postboxar	2016
Byte balkongräcken	2017
Lekplats	2018
Asfalteringsarbeten gångväg	2018
Byte fläktmotor	2019
Stamspolning	2019
Panel och vindskivor	2020
Målning balkongdörrar inkl. byte av tätningslist	2020
Duschkabin gemensamhetslokal	2021
Låssystem	2022
Byte tryckstegringspump	2022
Rensning ventilationskanaler	2022
Utbyte tvättmaskin T3	2023
Utbyte tvättmaskin T5	2023
Utbyte av nödtelefoner hissar	2023
Målning staket	2023
Asfalteringsarbeten vid soprum T3	2023
Dörrautomatik T3	2024
Utbyte tvättmaskin T5	2024
Utbyte av armaturer cykelrum	2024
Beskärning träd	2024
Utbyte av torkskåp T3	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin T3	48 191
Armaturer trapphus och garage	93 521
Takbehandling	47 110

Föreningen har inte haft något underhåll av fastighetskomponenter



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eddie Nilsson	Ordförande	2026
Robert Jonsson	Sekreterare	2027
Susanne Kohlström	Ledamot	2027
Eric Nyblom Pettersson	Ledamot	2026
Dan Persson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Nordahl	Suppleant	2026
Roger Boström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Bengt Lärka	Förtroendevald revisor	2026
Lars Eriksson	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Ottosson Lundmark	2026
Ulla Linderholm	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan” på sid 4.

I övrigt 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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 545	2 457	2 246	2 110	2 067
Resultat efter finansiella poster*	275	413	279	91	459
Soliditet %*	57	56	53	50	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 075	1 038	944	884	874
Energikostnad kr/kvm*	241	216	198	185	173
Sparande kr/kvm*	345	390	334	342	335
Skuldsättning kr/kvm*	2 958	3 093	3 339	3 810	4 254
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 247	3 381	3 650	4 165	4 647
Räntekänslighet %*	3,0	3,3	3,9	4,7	5,3

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.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 620 998	0	0	3 940 745	2 186 488	412 596
Disposition enl. årsstämmobeslut					412 596	-412 596
Reservering underhållsfond				153 000	-153 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-188 822	188 822	
Årets resultat						274 800
Vid årets slut	3 620 998	0	0	3 904 923	2 634 906	274 800

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 599 084
Årets resultat	274 800
Årets fondreservering enligt stadgarna	-153 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 822
Summa	2 909 706

Styrelsen föreslår följande disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 909 706

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 545 181	2 457 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 363
Summa		2 545 181	2 474 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 397 131	-1 246 441
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 396	-131 642
Personalkostnader	Not 6	-80 822	-77 449
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-381 388	-338 642
Summa rörelsekostnader		-2 000 737	-1 794 175
Rörelseresultat		544 445	680 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 276	19 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-282 920	-286 999
Summa finansiella poster		-269 644	-267 718
Resultat efter finansiella poster		274 800	412 596
Årets resultat		274 800	412 596



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 286 869	16 668 257
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 286 869	16 668 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		16 328 869	16 710 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	656
Övriga fordringar	Not 14	3 462	1 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	99 682	81 664
Summa kortfristiga fordringar		103 144	84 040
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 731 449	1 206 321
Summa kassa och bank		1 731 449	1 206 321
Summa omsättningstillgångar		1 834 593	1 290 361
Summa tillgångar		18 163 463	18 000 618



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 620 998	3 620 998
Fond för yttre underhåll		3 904 923	3 940 745
Summa bundet eget kapital		7 525 921	7 561 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 634 906	2 186 488
Årets resultat		274 800	412 596
Summa fritt eget kapital		2 909 706	2 599 084
Summa eget kapital		10 435 627	10 160 827
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 250 000	2 550 000
Leverantörsskulder	Not 18	106 690	29 244
Skatteskulder	Not 19	6 222	2 710
Övriga skulder	Not 20	11 604	15 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	353 320	242 413
Summa kortfristiga skulder		7 727 835	2 839 791
Summa eget kapital och skulder		18 163 463	18 000 618



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	544 445	680 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	381 388	338 642
	925 832	1 018 957
Erhållen ränta	42	19 281
Erlagd ränta	-288 062	-272 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 128	765 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 871	-8 881
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	193 186	-71 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	825 128	684 399
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	525 128	84 399
Likvida medel vid årets början	1 206 321	1 121 922
Likvida medel vid årets slut	1 731 449	1 206 321
Kassa och Bank BR	1 731 449	1 206 321

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.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om.

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	30-120

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*	2 330 928	2 263 032
Hyror, garage	90 240	90 240
Hyror, p-platser	45 360	45 360
Hyror, övriga	0	250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 910	-10 260
Elavgifter**	70 376	55 357
Övriga ersättningar (pant, överlåtelseavgifter)	17 187	13 148
Summa nettoomsättning	2 545 181	2 457 127

* I årsavgifter bostäder ingår vatten, bredband 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
Erhållna bidrag	0	17 363
Summa övriga rörelseintäkter	0	17 363

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-188 822	-200 524
Reparationer	-58 847	-27 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 732	-51 220
Försäkringspremier	-55 383	-49 450
Kabel- och digital-TV	-25 942	-25 785
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 853	0
Serviceavtal	-11 500	-9 026
Obligatoriska besiktningar	-31 255	-2 293
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-16 206
Snö- och halkbekämpning	-14 631	-34 247
Statuskontroll	-19 375	0
Förbrukningsinventarier	-24 089	-6 090
Vatten	-141 529	-121 431
Fastighetsel	-198 914	-162 339
Uppvärmning	-251 359	-243 887
Sophantering och återvinning	-60 717	-35 810
Förvaltningsarvode drift	-257 483	-260 917
Summa driftskostnader	-1 397 131	-1 246 441



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 564	-76 235
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-24 531	-26 644
Kreditupplysningar	-1 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 878	-7 449
Medlems- och föreningsavgifter	-2 016	-2 016
Bankkostnader	-2 532	-3 049
Summa övriga externa kostnader	-141 396	-131 642

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-39 505	-37 465
Sammanträdesarvoden	-21 000	-22 635
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 845	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-11 972	-11 349
Summa personalkostnader	-80 822	-77 449

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-381 388	-313 517
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-25 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-381 388	-338 642

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	13 234	19 235
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	6
Övriga ränteintäkter	42	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 276	19 281

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-282 920	-286 988
Övriga räntekostnader	0	-11
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-282 920	-286 999

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 948 315	23 618 315
Mark	1 485 000	1 485 000
Tillkommande utgifter	0	330 000
	25 433 315	25 433 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 433 315	25 433 315

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 765 058	-8 247 914
Tillkommande utgifter	0	-178 500
	-8 765 058	-8 426 414

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-381 388	-313 517
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-25 125
	-381 388	-338 642

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 146 446 -8 765 056****Restvärde enligt plan vid årets slut****16 286 869 16 668 258****Varav**

Byggnader	14 801 869	15 056 883
Mark	1 485 000	1 485 000
Tillkommande utgifter	0	126 375

Taxeringsvärden

Bostäder	31 200 000	30 600 000
Lokaler	646 000	558 000

Totalt taxeringsvärde**31 846 000 31 158 000***varav byggnader**24 382 000 23 116 000**varav mark**7 464 000 8 042 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	172 816	172 816
	172 816	172 816
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 816	172 816
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-172 816	-172 816
	-172 816	-172 816
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-172 816	-172 816
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-172 816	-172 816
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (Garantikapitalbevis Riksbyggen 84 st a 500)	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	0	656
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	656

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 462	1 720
Summa övriga fordringar	3 462	1 720

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 234	0
Förutbetalda försäkringspremier	59 014	55 383
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 860	19 891
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 575	6 390
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 682	81 664

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SBAB)	1 234 351	634 351
Transaktionskonto	497 098	571 970
Summa kassa och bank	1 731 449	1 206 321

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 250 000	7 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 250 000	-2 550 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,06%	2026-04-30	2 550 000,00	0,00	300 000,00	2 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2026-04-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			7 550 000,00	0,00	300 000,00	7 250 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	106 690	26 059
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 185
Summa leverantörsskulder	106 690	29 244

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 222	2 710
Summa skatteskulder	6 222	2 710

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 947	9 947
Skuld för moms	1 657	546
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 931
Summa övriga skulder	11 604	15 424

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	45 642	50 784
Upplupna elkostnader	21 178	15 999
Upplupna vattenavgifter	12 032	10 217
Upplupna värmekostnader	31 262	34 260
Upplupna kostnader för renhållning	4 744	5 025
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 623	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 334	109 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 320	242 413

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 601 000	22 601 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 2026-03-16

Digital underskrift, se längst ner på sidan

Eddie Nilsson

Robert Jonsson

Eric Nyblom Pettersson

Susanne Kohlström

Dan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt, se nedan

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Bengt Lärka
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Falunhus nr 17 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Falunhus nr 17 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Bengt Lärka
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557572964629

Document

Årsredovisning inkl rev berättelse Falunhus 17
Main document
26 pages
Initiated on 2026-03-18 12:03:34 CET (+0100) by Annika
Henriksson (AH)
Finalised on 2026-03-23 13:01:50 CET (+0100)

Initiator

Annika Henriksson (AH)
Riksbyggen

Signatories

Eddie Nilsson (EN)



The name returned by Swedish BankID was "Eddie
Nilsson"
Signed 2026-03-18 12:23:06 CET (+0100)

Robert Jonsson (RJ)



The name returned by Swedish BankID was "ROBERT
JONSSON"
Signed 2026-03-18 20:40:04 CET (+0100)

Eric Nyblom Pettersson (ENP)



The name returned by Swedish BankID was "ERIC
NYBLOM PETTERSSON"
Signed 2026-03-18 18:14:10 CET (+0100)

Susanne Kohlström (SK)



The name returned by Swedish BankID was "Susanne
Elisabet Kohlström"
Signed 2026-03-18 12:07:11 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557572964629

Dan Persson (DP)



The name returned by Swedish BankID was "Dan Einar Persson"
Signed 2026-03-18 16:40:38 CET (+0100)

Bengt Lärka (BL)



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Ivan Helmer Lärka"
Signed 2026-03-20 11:02:05 CET (+0100)

Camilla Edelbrink (CE)
Azets Revision & Rådgivning AB



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Helena Edelbrink"
Signed 2026-03-23 13:01:50 CET (+0100)

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

RBF Falunhus nr 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens brf Falunhus nr 17 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

