# Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen
Falunhus nr 12
Org nr: 716412-9467

## 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. 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 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**

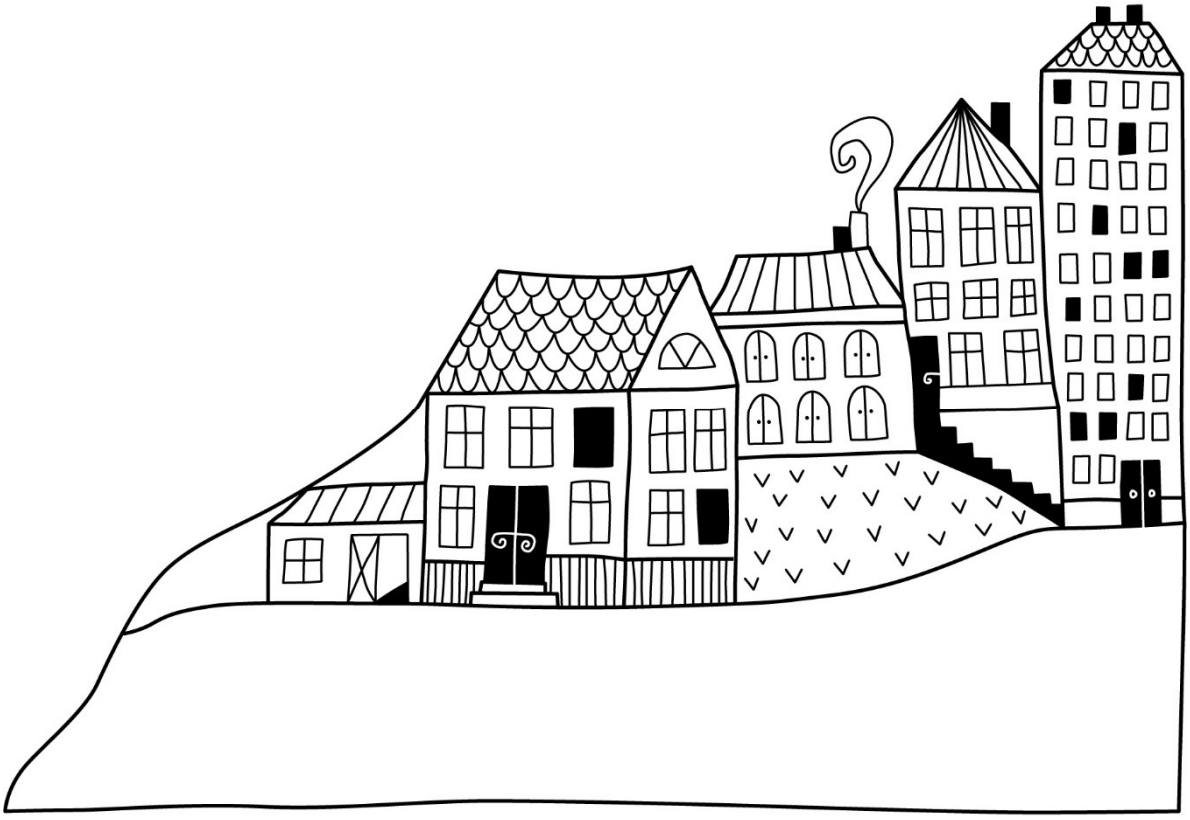
RBF Falunhus nr 12 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 3 600 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista




Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RBF Falunhus nr 12 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 19 300 482 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-12-09. Ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-21.

I resultatet ingår avskrivningar med 745 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 759 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Främby 1:43 i Falu kommun med därpå uppförda 27 st byggnader med lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom hyrs 44 garageplatser samt 61 parkeringsplatser varav 40 platser med uttag för motorvärme. Föreningen hyr även ut 14 förråd. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Daniels väg 1-165 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 | 42 | 11 | 83 |

**Dessutom tillkommer**

| Garage | P-platser |
|---|---|
| 44 | 61 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 25 948 m² |
| Bostäder bostadsrätt | 6 693 m² |
| Årets taxeringsvärde | 71 699 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 68 228 000 kr |


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

| Leverantör | Avtal |
|---|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning |
| Falu Energi och vatten | Stadsnät |
| Tele2 | 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 306 tkr och planerat underhåll för 241 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 kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent utrangeras 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 september 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 893 tkr/år. Av detta är 666 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 227 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 551 tkr. Avsättning har gjorts med 551 tkr.


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Dörrbyten inkl låssystem | 2013 |
| Renovering av 36 balkonger | 2014-2017 |
| Byte av värmesystem i UC | 2017-2018 |
| Renovering värmesystem i alla lägenheter | 2017-2018 |
| Fasadrenovering och målning | 2016-2021 |
| Fönsterbyte | 2025 |

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Fönsterbyte | 7 860 621 |
| Elarbeten verktygsförråd | 11 593 |
| Diverse byten av golvgbrunnar och avlopp | 185 147 |
| Frånluftsfläkt tak | 30 220 |
| Dörr till tvättstuga | 14 094 |

| Planerat underhåll | År |
|---|---|
| Intallation av underjordsbehållare för avfall | 2026 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Lennart Hogvall | Ordförande | 2027 |
| Johanna Gustafsson | Sekreterare | 2026 |
| Susanne Tigerstrand | Vice ordförande | 2026 |
| Oskar Langer Strömberg | Ledamot | 2026 |
| Michael Funck | Ledamot | 2027 |
| Erik Petters | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Anders Svärdström | Suppleant | 2026 |
| Roland Paulsson | Suppleant | 2026 |
| Tina Fagerström | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|---|---|
| Azets Revision & Rådgivning AB | Auktoriserad revisor |

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.


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 6 118 | 5 897 | 5 562 | 5 427 | 5 217 |
| Resultat efter finansiella poster* | 1 014 | 1 145 | 1 203 | 1 045 | −526 |
| Soliditet %* | 39 | 44 | 40 | 35 | 31 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 93 | 92 | 90 | 93 | 94 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 850 | 828 | 781 | 758 | 747 |
| Energikostnad kr/kvm* | 184 | 195 | 173 | 165 | 161 |
| Sparande kr/kvm* | 285 | 344 | 297 | 329 | 309 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 1 955 | 1 570 | 1 606 | 1 688 | 1 740 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 127 | 1 570 | 1 606 | 1 688 | 1 740 |
| Räntekänslighet %* | 2,5 | 1,9 | 2,1 | 2,2 | 2,3 |

* 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).


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

**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

| | Bundet | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital i kr** | | | | | |
| | **Medlems-insatser** | **Upplåtelse-avgifter** | **Underhålls- fond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** |
| Belopp vid årets början | 1 337 155 | 0 | 5 401 350 | 1 057 875 | 1 145 331 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 1 145 331 | −1 145 331 |
| Reservering underhållsfond | | | 551 000 | −551 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | −241 054 | 241 054 | |
| Årets resultat | | | | | 1 014 048 |
| **Vid årets slut** | **1 337 155** | **0** | **5 711 296** | **1 893 260** | **1 014 048** |


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Resultatdisposition

**Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 2 203 206 |
| Årets resultat | 1 014 048 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −551 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 241 054 |
| **Summa** | **2 907 308** |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **2 907 308** |

| | |
|---|---|
| **Förtydligande av årets resultat** | |
| Årets resultat före fondförändring | 1 014 048 |
| Ianspråktangande av underhållsfond | 241 054 |
| Avsättning till underhållsfond | -551 000 |
| Årets resultat när fondförändringen beaktas | 704 102 |

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


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 118 298 | 5 897 462 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 300 | 111 399 |
| **Summa** | | **6 118 598** | **6 008 861** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −2 726 313 | −2 725 583 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −1 231 938 | −1 178 434 |
| Personalkostnader | Not 6 | −115 651 | −110 336 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | −745 284 | −778 155 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | −76 774 | 0 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−4 895 960** | **−4 792 508** |
| **Rörelseresultat** | | **1 222 638** | **1 216 353** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 90 461 | 165 110 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | −299 052 | −236 132 |
| **Summa finansiella poster** | | **−208 591** | **−71 022** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **1 014 048** | **1 145 331** |
| **Årets resultat** | | **1 014 048** | **1 145 331** |


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 19 953 524 | 12 910 247 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 53 680 | 58 393 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **20 007 204** | **12 968 640** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 13 | 125 000 | 125 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **125 000** | **125 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **20 132 204** | **13 093 640** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | Not 14 | 1 448 | 1 403 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 521 459 | 568 156 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **522 907** | **569 559** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 4 615 118 | 6 611 395 |
| **Summa kassa och bank** | | **4 615 118** | **6 611 395** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 138 025** | **7 180 954** |
| **Summa tillgångar** | | **25 270 229** | **20 274 595** |


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 337 155 | 1 337 155 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 711 296 | 5 401 350 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **7 048 451** | **6 738 505** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 1 893 260 | 1 057 875 |
| Årets resultat | | 1 014 048 | 1 145 331 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **2 907 308** | **2 203 206** |
| **Summa eget kapital** | | **9 955 759** | **8 941 711** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 12 341 251 | 1 612 500 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **12 341 251** | **1 612 500** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 1 896 640 | 8 850 106 |
| Leverantörsskulder | | 154 407 | 38 436 |
| Skatteskulder | | 66 227 | 35 335 |
| Övriga skulder | Not 18 | 86 721 | 179 702 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 769 224 | 616 805 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 973 219** | **9 720 383** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **25 270 229** | **20 274 595** |


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | 1 222 638 | 1 216 353 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 745 284 | 778 155 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 76 774 | |
| | **2 044 696** | **1 994 508** |
| Erhållen ränta | 147 239 | 149 684 |
| Erlagd ränta | −263 567 | −235 483 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 928 368** | **1 908 709** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −10 126 | −11 605 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 170 817 | −67 408 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **2 089 059** | **1 829 696** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Investeringar i byggnader och mark | −7 860 621 | −699 467 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **−7 860 621** | **−699 467** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −224 715 | −244 140 |
| Upptagna lån | 4 000 000 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **3 775 285** | **−244 140** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | −1 996 277 | 886 089 |
| Likvida medel vid årets början | 6 611 395 | 5 725 306 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 615 118 | 6 611 395 |
| Kassa och Bank BR | 4 615 118 | 6 611 395 |


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# 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 | 24-120 |
| Markanläggningar | Linjär | 20 |
| Installationer | Linjär | 15 |
| Maskiner/inventarier | Linjär | 5 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 5 687 004 | 5 521 212 |
| Hyror, lokaler | 13 440 | 13 440 |
| Hyror, garage | 211 200 | 211 200 |
| Hyror, p-platser | 170 400 | 170 400 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | −1 200 | 0 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | −29 800 | −20 950 |
| Övriga avgifter | 67 035 | 0 |
| Övriga ersättningar | 222 | 2 160 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | −3 | 0 |
| **Summa nettoomsättning** | **6 118 298** | **5 897 462** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 300 | 0 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 111 399 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **300** | **111 399** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | −241 054 | −371 720 |
| Reparationer | −306 441 | −285 006 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −314 092 | −294 935 |
| Arrendeavgifter | −12 143 | −6 138 |
| Försäkringspremier | −193 206 | −172 507 |
| Kabel- och digital-TV | −100 581 | −90 751 |
| Återbäring från Riksbyggen | 3 600 | 1 200 |
| Serviceavtal | −3 525 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | −2 844 | −2 825 |
| Snö- och halkbekämpning | −7 758 | −12 758 |
| Drift och förbrukning, övrigt | −18 750 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | −17 453 | −17 992 |
| Vatten | −432 089 | −386 463 |
| Fastighetsel | −91 193 | −95 178 |
| Uppvärmning | −813 282 | −821 288 |
| Sophantering och återvinning | −160 691 | −163 364 |
| Förvaltningsarvode drift | −14 811 | −5 859 |
| **Summa driftskostnader** | **−2 726 313** | **−2 725 583** |


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −1 130 921 | −1 098 774 |
| IT-kostnader | −1 496 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −24 625 | −20 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | −25 889 | −38 629 |
| Kreditupplysningar | −750 | −326 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −9 114 | −4 298 |
| Representation | −3 887 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | −5 976 | −5 976 |
| Konsultarvoden | −25 457 | −6 625 |
| Bankkostnader | −3 823 | −3 806 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−1 231 938** | **−1 178 434** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −90 000 | −90 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | −2 200 | −1 500 |
| Sociala kostnader | −23 451 | −18 836 |
| **Summa personalkostnader** | **−115 651** | **−110 336** |

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −723 910 | −756 781 |
| Avskrivning Markanläggningar | −16 661 | −16 661 |
| Avskrivning Installationer | −4 713 | −4 713 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **−745 284** | **−778 155** |

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | −76 774 | 0 |
| **Summa övriga rörelsekostnader** | **−76 774** | **0** |


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 90 416 | 165 000 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 110 |
| Övriga ränteintäkter | 45 | 0 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **90 461** | **165 110** |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −299 052 | −236 132 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−299 052** | **−236 132** |

## Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 22 489 126 | 21 789 659 |
| Mark | 206 097 | 206 097 |
| Anslutningsavgifter | 174 500 | 174 500 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Markanläggning | 333 210 | 333 210 |
| | **23 202 933** | **22 503 466** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Byggnader | 7 860 621 | 699 467 |
| | **7 860 621** | **699 467** |
| **Avyttringar och utrangeringar** | | |
| Avyttring och utrangeringar byggnader | −1 332 443 | |
| | **−1 332 443** | **0** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **29 731 111** | **23 202 933** |


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

| | | |
|---|---|---|
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −9 868 275 | −8 721 999 |
| Anslutningsavgifter | −174 500 | −174 500 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Markanläggningar | −249 912 | −233 251 |
| | **−10 292 687** | **−9 129 750** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −723 910 | −756 781 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Årets avskrivning markanläggningar | −16 661 | −16 661 |
| | **−740 571** | **−773 442** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−11 033 258** | **−9 903 192** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **19 953 524** | **12 910 247** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 19 680 789 | 12 620 852 |
| Mark | 206 097 | 206 097 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| Markanläggningar | 66 638 | 83 298 |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 70 464 000 | 67 264 000 |
| Lokaler | 1 235 000 | 964 000 |
| | | |
| **Totalt taxeringsvärde** | **71 699 000** | **68 228 000** |
| *varav byggnader* | *45 606 000* | *43 424 000* |
| *varav mark* | *26 093 000* | *24 804 000* |


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | 182 881 | 182 881 |
| Installationer | 168 979 | 168 979 |
| | **351 860** | **351 860** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **351 860** | **351 860** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | −182 880 | −182 881 |
| Installationer | −110 586 | −105 872 |
| | **−293 466** | **−288 753** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | −4 713 | −4 713 |
| | **−4 713** | **−4 713** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-4 713** | **-4 713** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **53 680** | **58 394** |
| **Varav** | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | 53 680 | 58 394 |

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Andra långfristiga fordringar | 125 000 | 125 000 |
| **Summa andra långfristiga fordringar** | **125 000** | **125 000** |

## Not 14 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 1 448 | 1 403 |
| **Summa övriga fordringar** | **1 448** | **1 403** |


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 32 485 | 89 263 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 205 877 | 193 206 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 282 730 | 274 693 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 367 | 10 993 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **521 459** | **568 156** |

## Not 16 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 363 | 6 301 168 |
| Transaktionskonto | 4 614 755 | 310 227 |
| **Summa kassa och bank** | **4 615 118** | **6 611 395** |

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 14 237 891 | 10 462 606 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder | -284 140 | -40 000 |
| Nästa års lån med omsättning | −1 612 500 | −8 810 106 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **12 341 251** | **1 612 500** |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | | 2024-09-30 | 4 364 150,00 | −4 344 725,00 | 19 425,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | | 2024-12-04 | 3 039 096,00 | −3 014 186,00 | 24 910,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | | 2025-04-30 | 1 406 860,00 | −1 393 460,00 | 13 400,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 3,09% | 2025-06-28 | 0,00 | 24 910,00 | 24 910,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,29% | 2026-12-30 | 1 652 500,00 | 0,00 | 40 000,00 | 1 612 500,00 |
| SWEDBANK | 2,69% | 2027-04-23 | 0,00 | 4 382 736,00 | 63 220,00 | 4 319 516,00 |
| SWEDBANK | 3,09% | 2028-03-24 | 0,00 | 4 344 725,00 | 38 850,00 | 4 305 875,00 |
| SWEDBANK | 2,70% | 2028-09-25 | 0,00 | 4 000 000,00 | 0,00 | 4 000 000,00 |
| **Summa** | | | **10 462 606,00** | **4 000 000,00** | **224 715,00** | **14 237 891,00** |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 612 500 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.


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

## Not 18 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Lån under betalning | 15 233 | 0 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 71 407 | 202 936 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 18 836 |
| Avräkning lön | 0 | −42 320 |
| Clearing | 81 | 250 |
| **Summa övriga skulder** | **86 721** | **179 702** |

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 57 035 | 21 550 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 26 047 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 10 826 | 19 381 |
| Upplupna vattenavgifter | 36 447 | 33 259 |
| Upplupna värmekostnader | 97 258 | 110 861 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 13 482 | 13 594 |
| Upplupna revisionsarvoden | 19 000 | 21 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 0 | 90 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 143 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 850 | 9 458 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 492 135 | 297 202 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **769 224** | **616 805** |

| **Not 20 Ställda säkerheter** | **2025-12-31** | **2024-12-31** |
|---|---|---|
| Företagsinteckningar | 21 654 000 | 15 312 500 |

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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


Dokument-ID 092221155575775306l8 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

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

Lennart Hogvall
Lennart Hogvall

Johanna Gustafsson
Johanna Gustafsson

Susanne Tigerstrand
Susanne Tigerstrand

Oskar Langer Strömberg
Oskar Langer Strömberg

Michael Funck
Michael Funck

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
Auktoriserad revisor


Dokument-ID 092221155557577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Falunhus nr 12, org.nr 716412-9467.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Falunhus nr 12 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:

- 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Dokument-ID 092221155575775307O9 Signerat CE

## 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 Bostadsrättsföreningen Falunhus nr 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

*Grund för uttalanden*

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

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

*Styrelsens ansvar*

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

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

*Revisorns ansvar*

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

- 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



Dokument-ID 092221155575775307O9 Signerat CE

# 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 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.

### 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 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Falunhus nr 12 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

Dokument-ID 092221155577577530618 Signerat LH, ST, JG, CE, MF, OLS, EP2