Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Stora Tunahus 1
Org nr: 782600-2185

2024-07-01 – 2025-06-30



Att bo i bostadsrätt

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.

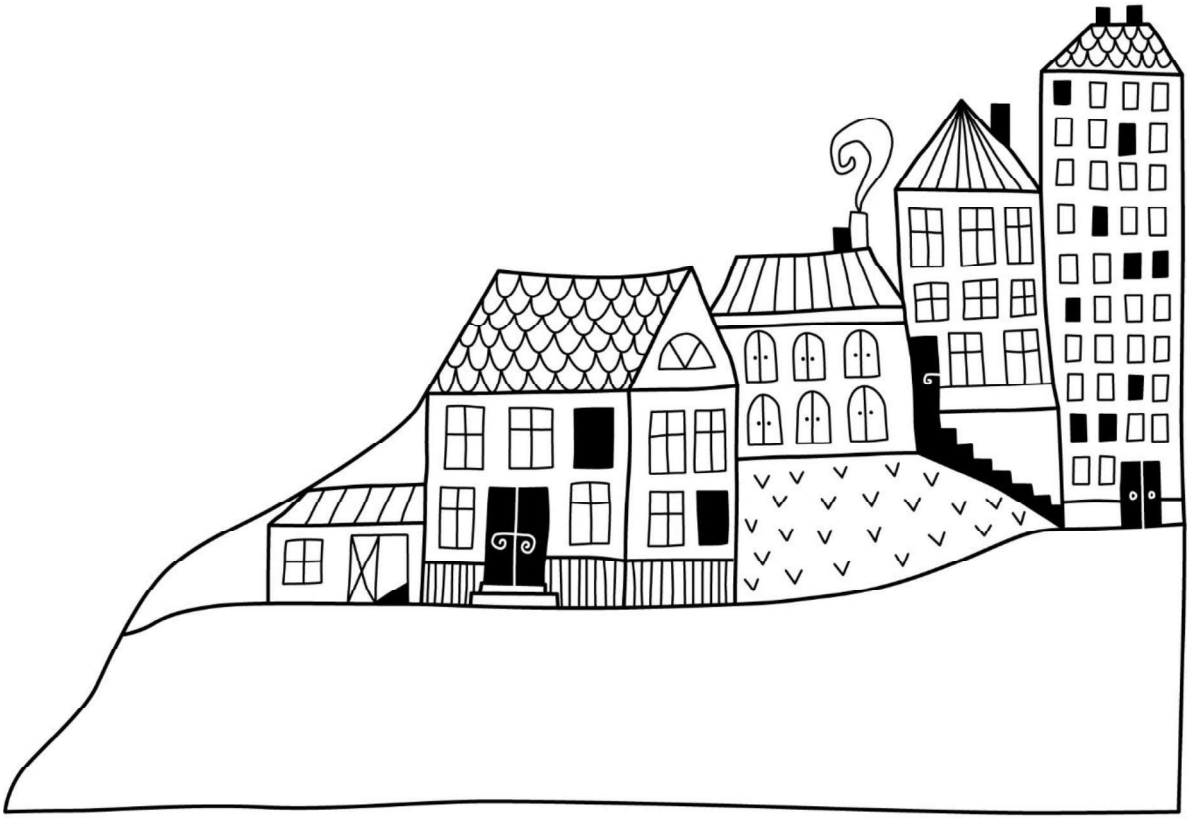
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 092221155575628997 67 Signerat CE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575628997[illegible] Signerat CE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Tunahus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 *till* 2025-06-30

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 Borlänge Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 28 174387 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-07-10. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-10.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 49% till 140%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 628 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hesse 75:1 i Borlänge Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 115 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Hedgatan 1-5 i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher (Folksam). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
1 rum och kokvrå	18
2 rum och kök	68
3 rum och kök	23

Dokument-ID 092221155575628997[illegible] Signerat CE

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	25
Antal p-platser	62

Total tomtarea	19 281 m²
Bostäder bostadsrätt	6 027 m²
Lokaler hyresrätt	117 m²
Garagelokaler	411 m²
Övriga intäktsbringande ytor	47 m²

Årets taxeringsvärde	42 549 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 597 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Romme Pizzeria	117

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,70 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Medlemsvinst

RBF Stora Tunahus 1 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalförvaltning
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV
Nordisk Hiss AB	Hissar
Electrolux AB	Bokningssystem Tvättstuga

Dokument-ID 092221155575628997 67 Signerat CE

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 188 tkr och planerat underhåll för 790 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 senast i mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 603 tkr per år. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 724 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 483 tkr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad och installation Hissar	1989-1990
Förbättringsarbeten	2002
Renovering av balkonger	2020-2021
Byte av pump på värmesystem	2020-2021
Renovering av tvättstugor	2021-2022
Renovering av hiss	2022-2023
Stamspolning	2023-2024
Hiss renovering	2023-2024
Påbörjat RBO projekt (Byte av UC, kulvertar, Vs-stråk i källare inkl. ventiler, samt injustering)	2023-2024

Dokument-ID 092221155575628997 67 Signerat CE

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunn+ extra entreprenadkostnader	20 492
Installationer i tvättstuga	56 236
Asfaltering	713 000

Årets utförda underhåll som uppdelats i komponenter	Belopp
Byte av UC, kulvertar, Vs-stråk i källare inkl. ventiler, samt injustering	6 566 000 (fg år 1634 tkr)
Install av temp & IMD el	715 945
Hissbyte 1C & 5E	1 587 325
Laddstolpar	57 432

Planerat underhåll	År
Hiss byte 1D	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofi Larsson	Sekreterare	2026
Stefan Andersson	Vice ordförande	2025
Anders R. Eriksson	Ordförande	2026
Anders I. Ericsson	Ledamot	2025
Susanne Hagberg	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Andersson	Suppleant	2026
Leif Ekman	Suppleant	2025
Rolf Thoors	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingen utsedd		

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

Dokument-ID 092221155575628997 67 Signerat CE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av IMD, individuell mätning av el för samtliga lägenheter under räkenskapsår. Detta i samband med att energieffektiviseringsprojektet färdigställts (RBO-projekt).

Nya stadgar har registrerats 2025-02-10 hos Bolagsverket.

Upptagning av ett nytt lån på 7 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 3,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift fr.o.m. 2025-07-01 på 3,0%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1008 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 115 bostadsrätter upplåtna

Dokument-ID 092221155575628997 67 Signerat CE

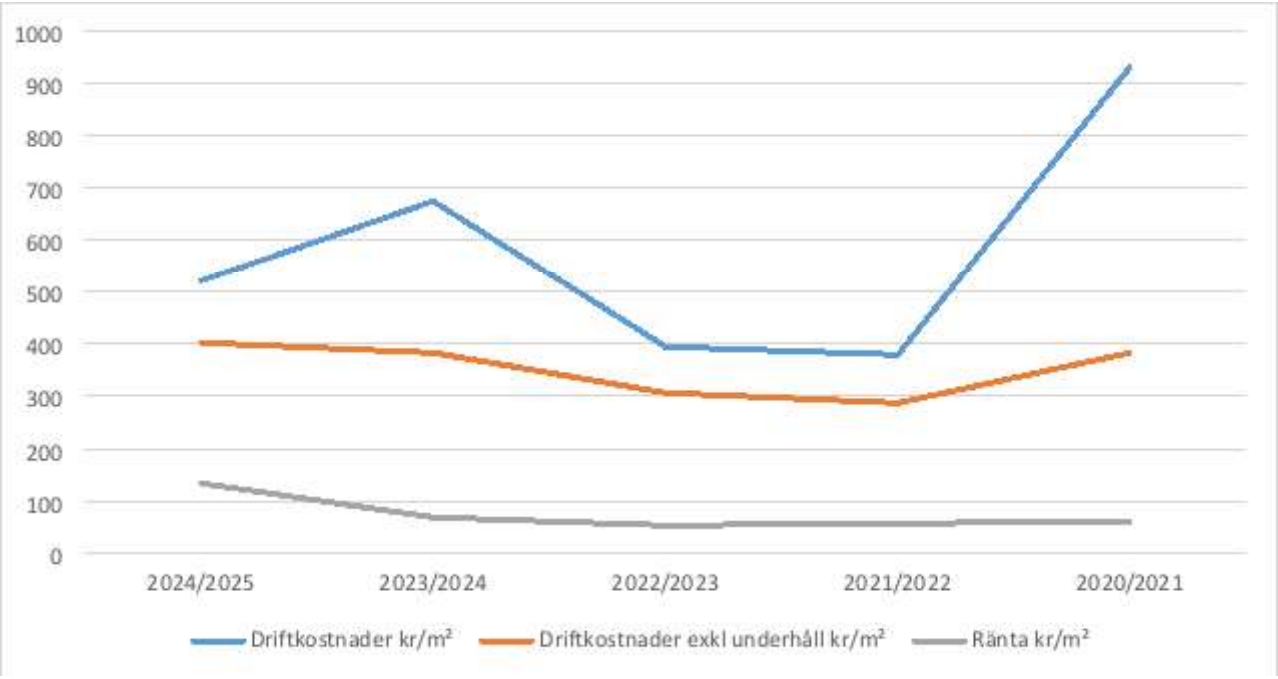
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 444	5 976	5 703	5 567	5 453
Resultat efter finansiella poster*	−614	−949	1 190	1 086	−1 960
Soliditet %*	19	23	25	22	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 008	932	893	872	853
Energikostnad kr/kvm*	259	209	171	153	140
Sparande kr/kvm*	275	331	364	359	353
Skuldsättning kr/kvm*	4 828	3 871	3 947	4 159	4 244
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 289	4 240	4 323	4 556	4 649
Räntekänslighet %*	5,2	4,6	4,8	5,2	5,5

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust (enligt 6 kap. 3a§ ÅRL)
Föreningen har under verksamhetsåret genomfört ett stort energieffektiviseringsproljekt på 8 miljoner kronor som påverkat årets resultat, Föreningen fick även avskrivningskostnader I samband med utrangering av gamla komponenter när nya komponenter skulleläggas upp vilket påverkat resultatet.
Tanken med energieffektiviseringsprojetet är att spara på framtida energikostnader, som inte salagit igenom fullt ut än Avgifterna har höjts kontinuerligt varje år och det balanserade resultatet är fortfarande possitivt.



Dokument-ID 092221155575628997[illegible] Signerat CE

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575628997[illegible] Signerat CE

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	148 639	3 561	0	5 696 184	3 373 450	−948 714
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−948 714	948 714
Reservering underhållsfond				483 000	−483 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−789 728	789 728	
Årets resultat						−613 829
Vid årets slut	**148 639**	**3 561**	**0**	**5 389 456**	**2 731 464**	**−613 829**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 424 736
Årets resultat	−613 829
Årets fondreservering enligt stadgarna	−483 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	789 728
Summa	**2 117 634**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**2 117 634**

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	- 613 829
Avsättning till underhållsfond	- 483 000
Ianspråktagande av underhållsfond	789 729
Årets resultat när fondförändring beaktas	-307 100

Dokument-ID 092221155575628997[illegible] Signerat CE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 444 095	5 976 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 246	183 816
Summa		**6 455 341**	**6 160 210**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 439 206	−4 450 756
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 043 703	−992 821
Personalkostnader	Not 6	−138 306	−134 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 241 595	−1 205 385
Övriga rörelsekostnader	Not 8	−396 703	0
Summa rörelsekostnader		**−6 259 512**	**−6 783 467**
Rörelseresultat		**195 828**	**−623 257**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	73 586	137 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−883 244	−462 918
Summa finansiella poster		**−809 658**	**−325 457**
Resultat efter finansiella poster		**−613 829**	**−948 714**
Årets resultat		**−613 829**	**−948 714**

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 282 627	30 048 782
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	54 561	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	542 750	134 625
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 879 937**	**30 183 407**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	172 500	172 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**172 500**	**172 500**
Summa anläggningstillgångar		**38 052 437**	**30 355 907**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	50	1 156
Övriga fordringar	Not 16	26 758	53 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	358 343	415 962
Summa kortfristiga fordringar		**385 151**	**470 316**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 413 351	5 075 576
Summa kassa och bank		**2 413 351**	**5 075 576**
Summa omsättningstillgångar		**2 798 502**	**5 545 892**
Summa tillgångar		**40 850 940**	**35 901 799**

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 200	152 200
Fond för yttre underhåll		5 389 456	5 696 184
Summa bundet eget kapital		**5 541 656**	**5 848 384**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 731 463	3 373 450
Årets resultat		−613 829	−948 714
Summa fritt eget kapital		**2 117 634**	**2 424 736**
Summa eget kapital		**7 659 290**	**8 273 120**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 050 000	16 387 500
Summa långfristiga skulder		**8 050 000**	**16 387 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 824 044	9 167 794
Leverantörsskulder	Not 20	367 031	1 256 143
Skatteskulder	Not 21	14 758	3 238
Övriga skulder	Not 22	96 612	96 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	839 205	717 393
Summa kortfristiga skulder		**25 191 649**	**11 241 179**
Summa eget kapital och skulder		**40 850 940**	**35 901 799**

Dokument-ID 092221155575628997 67 Signerat CE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	195 828	−623 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 241 595	1 205 385
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	396 703	
	1 834 126	**582 128**
Erhållen ränta	128 671	98 828
Erlagd ränta	−887 625	−447 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 075 171**	**233 346**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	30 080	−66 423
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−751 398	774 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**353 854**	**941 907**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−8 869 271	−77 974
Investeringar i inventarier	−57 433	77 974
Investeringar i pågående byggnation	−408 125	−134 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−9 334 828**	**−134 625**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−681 250	−500 000
Upptagna lån	7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**6 318 750**	**−500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−2 662 225	307 282
Likvida medel vid årets början	5 075 576	4 768 295
Likvida medel vid årets slut	2 413 351	5 075 576
Kassa och Bank BR	2 413 351	5 075 576

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt,* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning *(primär intäkt)* ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Vatten, värme och avfallshämtning ingår i årsavgiften.

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	15-120
Inventarier och verktyg (avskrivna)	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 794 668	5 607 872
Hyror, lokaler	109 812	102 896
Hyror, garage	101 292	98 078
Hyror, p-platser	134 616	130 387
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	680	−680
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−11 591	−14 902
Elavgifter	278 757	1 200
Sophämtningsavgifter	525	5 475
Debiterad fastighetsskatt-	406	2 010
Övriga ersättningar	34 930	44 058
Summa nettoomsättning	**6 444 095**	**5 976 394**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	180 936
Övriga rörelseintäkter	11 246	2 880
Summa övriga rörelseintäkter	**11 246**	**183 816**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−789 728	−1 928 844
Reparationer	−188 333	−366 650
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−131 490	−119 970
Försäkringspremier	−136 302	−118 590
Kabel- och digital-TV	−119 732	−116 698
Återbäring från Riksbyggen	3 600	1 200
Serviceavtal	−33 463	−20 908
Obligatoriska besiktningar	−28 188	−54 720
Snö- och halkbekämpning	−142 178	−177 806
Förbrukningsinventarier	−3 159	−4 627
Vatten	−315 732	−280 059
Fastighetsel	−385 497	−132 891
Uppvärmning	−1 007 851	−968 613
Sophantering och återvinning	−147 913	−150 738
Förvaltningsarvode drift	−13 243	−10 841
Summa driftskostnader	**−3 439 206**	**−4 450 756**

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−943 185	−929 542
Arvode, yrkesrevisorer	−20 750	−18 113
Övriga förvaltningskostnader	−50 788	−14 506
Kreditupplysningar	−197	−1 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−15 840	−24 945
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−75	0
Medlems- och föreningsavgifter	−8 280	0
Bankkostnader	−4 588	−4 540
Summa övriga externa kostnader	**−1 043 703**	**−992 821**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−87 299	−38 977
Sammanträdesarvoden	−26 500	−72 476
Pensionskostnader	−1 000	0
Sociala kostnader	−23 507	−23 052
Summa personalkostnader	**−138 306**	**−134 505**

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 238 723	−1 205 385
Avskrivning Installationer	−2 872	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 241 595**	**−1 205 385**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	−396 703	0
Summa övriga rörelsekostnader	**−396 703**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 006
Ränteintäkter från likviditetsplacering	73 059	135 409
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	327
Övriga ränteintäkter	485	719
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**73 586**	**137 461**

Dokument-ID 092221155575628997 67 Signerat CE

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−883 244	−462 653
Övriga räntekostnader	0	−264
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−883 244**	**−462 918**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	57 362 821	57 362 821
Mark	684 518	684 518
Tillkommande utgifter	0	0
	58 047 339	**58 047 339**
Årets anskaffningar		
Byggnader	8 869 271	
	8 869 271	**0**
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	−1 181 094	
	−1 181 094	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**65 735 516**	**58 047 339**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−26 793 173	−26 793 173
Tillkommande utgifter	0	0
	−26 793 173	**−26 793 173**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 238 723	−1 205 385
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	−1 238 723	**−1 205 385**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−28 031 896**	**−27 998 558**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets avskrivningar	784 392	
	784 392	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**37 282 626**	**30 048 781**
Varav		
Byggnader	36 598 108	29 364 263
Mark	684 518	684 518
Tillkommande utgifter	0	0

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Taxeringsvärden

Bostäder	42 000 000	38 000 000
Lokaler	549 000	597 000
Totalt taxeringsvärde	**42 549 000**	**38 597 000**
varav byggnader	*35 465 000*	*32 520 000*
varav mark	*7 084 000*	*6 077 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	688 968	688 968
Installationer	0	
	688 968	**688 968**
Årets anskaffningar		
Installationer	57 432	
	57 432	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**746 400**	**688 968**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−688 968	−688 226
Installationer	0	0
	−688 968	**−688 226**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−2 872	0
	−2 872	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−688 968	−688 968
Installationer	-2 872	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-691 840**	**−688 968**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**54 560**	**0**

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	54 560	0

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Hiss projekt	542 750	134 625
Vid årets slut	**542 750**	**134 625**

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar (andelar i Intresseföreningen)	172 500	172 500
Summa andra långfristiga fordringar	**172 500**	**172 500**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	50	76
Kundfordringar	0	1 080
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**50**	**1 156**

Not 16 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	26 758	26 273
Fordringar hos leverantörer	0	26 925
Summa övriga fordringar	**26 758**	**53 198**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 452	73 537
Förutbetalda försäkringspremier	72 008	64 293
Förutbetalt förvaltningsarvode	238 468	241 397
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 414	29 272
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 463
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**358 343**	**415 962**

Not 18 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (SBAB)	1 646 610	4 268 466
Transaktionskonto (Swedbank)	766 741	807 110
Summa kassa och bank	**2 413 351**	**5 075 576**

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	31 874 044	25 555 294
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−150 000	−300 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−23 674 044	−8 867 794
Långfristig skuld vid årets slut	**8 050 000**	**16 387 500**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-09-25	8 867 794,00	−8 767 794,00	100 000,00	0,00
SWEDBANK	2,83%	2025-09-28	0,00	8 767 794,00	150 000,00	8 617 794,00
SWEDBANK	2,99%	2025-08-28	0,00	7 000 000,00	131 250,00	6 868 750,00
SWEDBANK	1,27%	2025-09-25	8 337 500,00	0,00	150 000,00	8 187 500,00
SWEDBANK	4,06%	2026-11-25	8 350 000,00	0,00	150 000,00	8 200 000,00
Summa			**25 555 294,00**	**7 000 000,00**	**681 250,00**	**31 874 044,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 625 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar viSwedebank lån om 8 617 794 kr,6 868 750 kr och 8 187 500 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.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	367 031	1 256 143
Summa leverantörsskulder	**367 031**	**1 256 143**

Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	14 758	3 238
Summa skatteskulder	**14 758**	**3 238**

Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	96 612	96 612
Summa övriga skulder	**96 612**	**96 612**

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	10 988	11 564
Upplupna räntekostnader	70 712	75 093
Upplupna elkostnader	35 679	21 402
Upplupna vattenavgifter	27 308	24 666
Upplupna värmekostnader	38 873	38 071
Upplupna kostnader för renhållning	12 326	12 628
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	53 449	55 727
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 406	1 443
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	538 464	458 798
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**839 205**	**717 393**

Not 24 Ställda säkerheter	**2024-06-30**	**2023-06-30**
Företagsinteckning	53 664 000	53 664 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155575628997767 Signerat CE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-30

Årsredovisningen undertecknas

Ordförande
Anders R. Eriksson

Vice Ordförande
Stefan Andersson

~~Ledamot~~
~~Ann-Sofi Larsson~~ Suppleant Leif Ekman

Ledamot
Anders I Ericsson

Riksbyggen Ledamot
Susanne Hagberg

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan

Vår revisionsberättelse har avlämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 0922241355756269970f7 Signerat CE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562899767

Dokument

Årsredovisning f. sign 2025-06-30, 203701
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-11-21 11:15:09 CET (+0100) av Susanne Hagberg (SH)
Färdigställt 2025-11-21 17:11:56 CET (+0100)

Initierare

Susanne Hagberg (SH)
Riksbyggen

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2025-11-21 17:11:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Tunahus 1, org.nr 782600-2185.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Tunahus 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 09222115557562899767 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 Bostadsrättsförening Stora Tunahus 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 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. 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 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 09222115557562899767 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.

Dokument-ID 09222115557562899767 Signerat CE

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.

Dokument-ID 09222115557562899767 Signerat CE

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.

Dokument-ID 09222115557562899767 Signerat CE

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Tunahus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Tunahus 1 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 09222115557562899767 Signerat CE