

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Falunhus nr 13
Org nr: 716412-8410



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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 13 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 400 kronor i återbäring samt 8 688 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 13 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 498 825 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-10. Ekonomisk plan är registrerad. Nuvarande stadgar registrerades 2021-02-01. Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 352 % till 326%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 585 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
30	15	15	60

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
45	28

Total tomtarea 22 025 m²

Bostäder bostadsrätt 4 976 m²

Årets taxeringsvärde 46 671 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 073 000 kr



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

Riksbyggens kontor i Falun har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltare
Falu Energi och Vatten	Stadsnät, fjärrvärme, elnät
Dalakraft	El
Telenor	Digital TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 194 tkr och planerat underhåll för 793 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugor	2013
Balkonger	2017-2018
Installation laddstationer	2019
Fönsterbyten	2020
Renovering gemensamhetslokal	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte två tvättmaskiner och en tumlare	230 434
Målning fasader och panelbyte	500 712
Omläggning plattor samt byte lek- och fallsand	62 044

Planerat underhåll

	År
Färdigställa målning av fasader	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Morén	Ordförande	2024
Anette Timbré	Sekreterare	2023
Martin Augustsson	Vice ordförande	2023
Helena Stenport	Ledamot	2023
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Liss	Suppleant	2023
Marlene Olsson-Strid	Suppleant	2024
Jan Sörling	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Bernt Johansson (sammankallande) och Gun-Britt Svärdröm

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

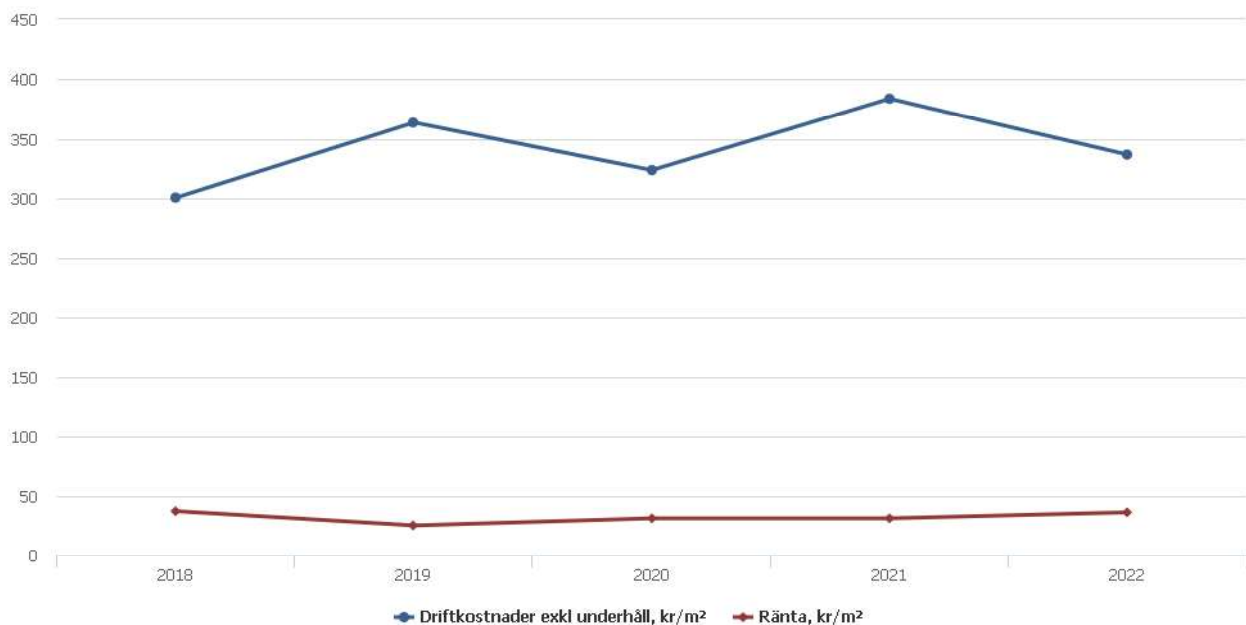
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 631	3 418	3 376	3 258	3 255
Resultat efter finansiella poster	195	475	-2 633	257	-90
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	335	335	335	274	128
Soliditet %	16	15	12	31	30
Likviditet % exkl låneomsättningar kommande verksamhetsår	326	352	324	312	301
Likviditet % inkl låneomsättningar kommande verksamhetsår	40	36	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	688	655	647	624	624
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	337	384	324	364	301
Ränta, kr/m ²	36	31	31	25	37
Underhållsfond, kr/m ²	501	326	96	493	317
Lån, kr/m ²	2 429	2 499	2 570	1 833	1 891



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	991 278	0	1 620 705	-700 001	474 861
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				474 861	-474 861
Reservering underhållsfond			1 666 000	-1 666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-793 190	793 190	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					195 279
Vid årets slut	991 278	0	2 493 515	-1 097 950	195 279

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-225 140
Årets resultat	195 279
Årets fondavsättning	-1 666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	793 190
Summa	-902 671

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 902 671
--	------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	195 279
Avsättning till underhållsfond	-1 666 000
Ianspråktagande av underhållsfond	793 190
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-677 531

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 631 252	3 418 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 120	473 222
Summa rörelseintäkter		3 767 372	3 891 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 470 565	-2 433 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-513 633	-350 943
Personalkostnader	Not 6	-52 934	-76 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 086	-414 221
Summa rörelsekostnader		-3 427 218	-3 275 021
Rörelseresultat		340 154	616 429
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 688	8 688
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 390	5 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 953	-155 668
Summa finansiella poster		-144 875	-141 568
Resultat efter finansiella poster		195 279	474 861
Årets resultat		195 279	474 861



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 338 372	11 711 656
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 200	8 400
Summa materiella anläggningstillgångar		11 342 572	11 720 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 500	90 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 500	90 500
Summa anläggningstillgångar		11 433 072	11 810 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 452	50
Övriga fordringar	Not 13	23 828	5 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	274 195	390 031
Summa kortfristiga fordringar		299 475	395 096
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 829 717	3 296 834
Summa kassa och bank		3 829 717	3 296 834
Summa omsättningstillgångar		4 129 191	3 691 930
Summa tillgångar		15 562 263	15 502 485



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		991 278	991 278
Fond för yttre underhåll		2 493 514	1 620 705
Summa bundet eget kapital		3 484 792	2 611 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 097 950	-700 001
Årets resultat		195 279	474 861
Summa fritt eget kapital		-902 671	-225 140
Summa eget kapital		2 582 121	2 386 842
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 693 253	4 943 280
Summa långfristiga skulder		2 693 253	4 943 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 393 131	7 494 044
Leverantörsskulder		246 256	32 052
Skatteskulder		53 436	31 810
Övriga skulder	Not 17	60 753	70 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	533 314	543 710
Summa kortfristiga skulder		10 286 890	8 172 364
Summa eget kapital och skulder		15 562 263	15 502 485



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Fibernät	Linjär	10
Isolering av vindar	Linjär	10
Förråd	Linjär	10
Avgasare	Linjär	10
Moloker	Linjär	10
Markarbeten	Linjär	30
Förbättringsåtgärder fönster	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 423 132	3 260 256
Hyrer, garage	162 000	121 500
Hyrer, p-platser	59 470	39 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 130	-225
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 780	-1 360
Elavgifter	-1 440	-1 543
Summa nettoomsättning	3 631 252	3 418 228

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	23 406	4 028
Fakturerade kostnader	0	143 200
Övriga sidointäkter	16 431	35 504
Övriga rörelseintäkter	5 011	2 449
Försäkringsersättningar	91 272	288 041
Summa övriga rörelseintäkter	136 120	473 222

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-793 190	-524 178
Reparationer	-193 661	-457 174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-177 912	-175 052
Försäkringspremier	-98 534	-98 327
Kabel- och digital-TV samt media *	-112 880	-81 303
Återbäring från Riksbyggen	5 400	4 500
Obligatoriska besiktningar	-21 871	-41 947
Snö- och halkbekämpning	-114 656	-63 785
Drift och förbrukning, övrigt	-11 314	0
Förbrukningsinventarier	-14 961	-36 056
Fordons- och maskinkostnader	-1 659	-29 031
Vatten	-252 450	-234 106
Fastighetsel	-63 761	-61 443
Uppvärmning	-499 317	-485 906
Sophantering och återvinning	-113 703	-110 320
Förvaltningsarvode drift	-6 096	-39 096
Summa driftskostnader	-2 470 565	-2 433 225

**Samtliga mediakostnader på ett konto från 2022-01-01, se nedan och ovan*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-464 909	-257 489
IT-kostnader *	0	-29 760
Arvode, yrkesrevisor	-7 300	-7 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 195	-44 087
Kreditupplysningar	0	-780
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 313	-6 902
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-2 880
Bankkostnader	-2 595	-2 045
Summa övriga externa kostnader	-513 633	-350 943

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-21 200	-58 500
Sammanträdesarvoden	-18 400	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 657	-4 435
Sociala kostnader	-11 677	-13 697
Summa personalkostnader	-52 934	-76 632



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-254 517	-254 517
Avskrivning Markanläggningar	-27 896	-27 896
Avskrivning Markinventarier	-1 260	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-102 213	-127 608
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 200	-4 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 086	-414 221

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	8 688	8 688
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 688	8 688

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 775	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 568	5 411
Övriga ränteintäkter	47	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 390	5 411



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 355 867	15 355 867
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	140 750	140 750
Standardförbättringar	2 362 811	2 362 811
Markanläggningar	669 335	669 335
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 690 574	18 690 574
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 691 380	-5 436 863
Anslutningsavgifter	-140 750	-140 750
Standardförbättringar	-768 544	-640 936
Markanläggningar	-378 244	-350 349
	-6 978 918	-6 568 898
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-254 517	-254 517
Årets avskrivning standardförbättringar	-102 213	-127 608
Årets avskrivning markanläggningar	-27 896	-27 896
	-384 626	-410 021
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 363 544	-6 978 919
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 327 030	11 711 656
Varav		
Byggnader	9 409 970	9 664 487
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	1 492 053	1 594 267
Markanläggningar	263 196	291 091
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 684 000	46 084 000
Lokaler	987 000	989 000
Totalt taxeringsvärde	46 671 000	47 073 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 625 000</i>	<i>33 594 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 046 000</i>	<i>13 479 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	203 395	203 395
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	203 395	203 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-194 995	-190 795
	-194 995	-190 795
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 200	-4 200
	-4 200	-4 200
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-199 195	-194 995
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-199 195	-194 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 200	8 400

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 181 st á 500 kr	90 500	90 500
Summa andra långfristiga fordringar	90 500	90 500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 828	5 015
Summa övriga fordringar	23 828	5 015

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 483	98 534
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 313	85 274
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 568	19 479
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 831	186 744
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 195	390 031

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel SBAB	3 021 782	1 809 214
Företagskonto	6 823	2 223
Transaktionskonto	801 112	1 485 397
Summa kassa och bank	3 829 717	3 296 834

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	12 086 384	12 437 324
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 393 131	-7 494 044
Långfristig skuld vid årets slut	2 693 253	4 943 280

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,00%	2022-02-25	3 403 180,00	-3 383 161,00	20 019,00	0,00
SWEDBANK	1,00%	2022-05-25	3 880 000,00	-3 860 000,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2023-02-01	2 309 173,00	0,00	135 000,00	2 174 173,00
SWEDBANK	3,11%	2023-02-28	0,00	3 383 161,00	60 057,00	3 323 104,00
SWEDBANK	3,23%	2023-05-28	0,00	3 860 000,00	40 000,00	3 820 000,00
SWEDBANK	1,00%	2024-02-23	2 844 971,00	0,00	75 864,00	2 769 107,00
Summa			12 437 324,00	0,00	350 940,00	12 086 384,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 2 174 173 kr och 3 323 104 kr samt 3 820 000 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 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	43 646	70 748
Skuld sociala avgifter och skatter	17 107	0
Summa övriga skulder	60 753	70 748

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	19 166
Upplupna räntekostnader	33 730	17 259
Upplupna driftskostnader	27 000	19 813
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 597
Upplupna elkostnader	6 086	6 802
Upplupna vattenavgifter	20 827	19 109
Upplupna värmekostnader	73 734	71 696
Upplupna kostnader för renhållning	9 387	9 250
Upplupna revisionsarvoden	7 300	0
Upplupna styrelsearvoden	22 000	61 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 734
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 391	4 629
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	326 859	300 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 314	543 710

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 483 000	15 483 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

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

Monika Morén

Martin Augustsson

Anette Timbré

Helena Stenport

Solbritt Hurtig

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

Vår revisionsberättelse har avlämnats
KPMG AB

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 13 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

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 BRF Falunhus nr 13 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Falunhus nr 13

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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

