

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Falunhus nr 7
Org nr: 783200-0801



Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som 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 7 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 6 000 kronor i återbäring samt 2 150 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Falunhus nr 7 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Falu kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-16.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 112%.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 456 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Britsarvsgården i Falu Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 69 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Britsarvsvägen 7-11 i Falun.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.kv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
1	12	5	39	12	69

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	6	13	42

Dessutom tillkommer

Total tomtarea	7 910 m ²
Total bostadsarea	3 636 m ²
Total lokalarea	207 m ²

Årets taxeringsvärde	42 564 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 564 000 kr



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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning
Dala kraft	El
Tele 2	Bredband och 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 178 tkr och planerat underhåll för 306 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 visar på ett underhållsbehov på 821 tkr per på 30 års. Avsättning har gjorts med 821 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1997/1998	
Renovering ventilationssystem	2006/2007	
Byte av entrédörrar	2013/2014	
Skärmtak på entréer	2015/2016	
Byte lägenhetsdörrar	2017/2018	
Balkongrenovering, dränering mm	2020-2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstuga	305 935

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Marklund	Ordförande	2023
Gabriella Ekström	Sekreterare	2023
Erik Danielsson	Ledamot	2024
Katti Ewald	Ledamot	2024
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arvid Värmsjö	Suppleant	2024
Frida Olsson	Suppleant	2024
Milla Lundblad	Suppleant	2023
Sven Erikjans	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
William Sundberg	2023
Sara Lisell Gullberg	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 5 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 774 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

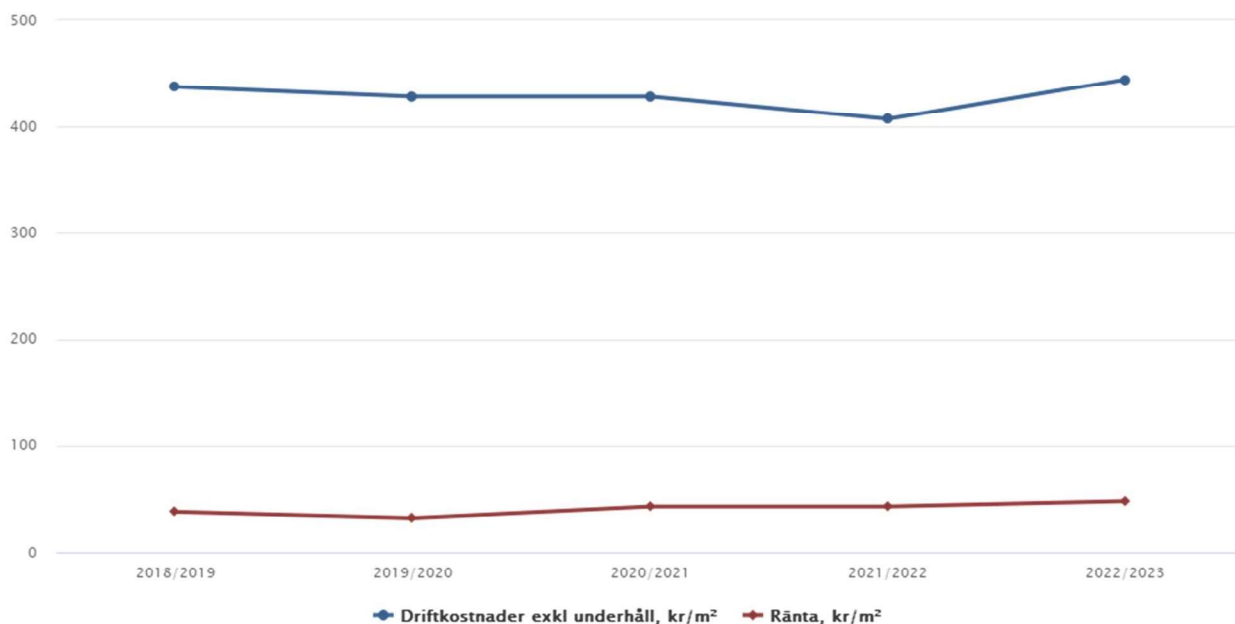


Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 135	3 029	2 864	2 806	2 757
Resultat efter finansiella poster	131	142	-7 852	537	348
Balansomslutning	7 536	7 992	8 282	8 745	8 695
Soliditet %	neg	neg	neg	neg	neg
Likviditet % exkl låneomsättning kommande verksamhetsår	112	115	128	153	117
Likviditet % inkl låneomsättning kommande verksamhetsår	36	115	68	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	774	764	721	684	666
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	444	407	428	428	437
Ränta, kr/m ²	48	43	43	32	38
Underhållsfond, kr/m ²	192	60	0	307	0
Lån, kr/m ²	3 488	3 618	3 705	2 253	2 451

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	104 400	1 621 147	235 250	-8 983 139	141 720
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				141 720	-141 720
Reservering underhållsfond			821 000	-821 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-305 935	305 935	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					130 988
Vid årets slut	104 400	1 621 147	750 315	-9 356 484	130 988

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 841 419
Årets resultat	130 988
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-821 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 935
Summa	-9 225 495

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 225 495**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	130 988
Ianspråktagande av underhållsfond	305 935
Avsättning till underhållsfond	<u>-821 000</u>
Årets resultat när fondförändring beaktas	-384 077

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 134 529	3 029 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 116	277 285
Summa rörelseintäkter		3 308 645	3 306 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 043 459	-2 087 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-542 970	-544 540
Personalkostnader	Not 6	-94 786	-95 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-324 784	-280 525
Summa rörelsekostnader		-3 005 999	-3 007 568
Rörelseresultat		302 646	299 043
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 150	10 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 889	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-186 696	-167 654
Summa finansiella poster		-171 657	-157 322
Resultat efter finansiella poster		130 988	141 720
Årets resultat		130 988	141 720



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 125 108	6 424 873
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	25 019	50 038
Summa materiella anläggningstillgångar		6 150 127	6 474 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	107 500	107 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		107 500	107 500
Summa anläggningstillgångar		6 257 627	6 582 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	4 842	11 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	203 638	187 930
Summa kortfristiga fordringar		208 480	198 952
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 069 765	1 210 783
Summa kassa och bank		1 069 765	1 210 783
Summa omsättningstillgångar		1 278 245	1 409 735
Summa tillgångar		7 535 872	7 992 146



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 725 547	1 725 547	
Fond för yttre underhåll	750 315	235 250	
Summa bundet eget kapital	2 475 862	1 960 797	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 356 484	-8 983 139	
Årets resultat	130 988	141 720	
Summa fritt eget kapital	-9 225 495	-8 841 419	
Summa eget kapital	-6 749 633	-6 880 622	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 736 998	13 645 392
Summa långfristiga skulder		10 736 998	13 645 392
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 908 394	506 856
Leverantörsskulder		11 785	127 481
Skatteskulder		12 678	7 227
Övriga skulder	Not 18	135 901	138 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	479 749	447 686
Summa kortfristiga skulder		3 548 507	1 227 376
Summa eget kapital och skulder		7 535 872	7 992 146



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	63
Balkongreovering	Linjär	30
Fastighetsförbättringar	Linjär	45
Markanläggningar	Linjär	10
Ombyggnad lokaler	Linjär	10
Uteplats	Linjär	10
Fönster och värmeprojekt	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Molocker för renhållning	Linjär	10
Belysning vid Molocker	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 813 328	2 779 845
Hyror, bostäder	360	270
Hyror, lokaler	23 086	26 730
Hyror, garage	60 960	47 239
Hyror, p-platser	86 988	85 370
Hyror, övriga	0	550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 564	-13 776
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 641	-3 487
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-356	-484
Elavgifter	165 368	107 069
Summa nettoomsättning	3 134 529	3 029 326

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	82 800	82 800
Övriga avgifter	660	715
Pant- & överlåtelseavgifter samt övernattningsrum	26 223	21 592
Erhållna statliga bidrag	53 372	0
Övriga rörelseintäkter	11 061	13 895
Försäkringsersättningar	0	158 283
Summa övriga rörelseintäkter	174 116	277 285

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-305 935	-493 750
Reparationer	-177 533	-280 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 281	-110 451
Försäkringspremier	-66 393	-62 521
Kabel- och digital-TV	-143 961	-136 975
Pcb/Radon	-63 130	0
Återbäring från Riksbyggen	6 000	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 669	0
Obligatoriska besiktningar	-2 538	-3 493
Snö- och halkbekämpning	-117 344	-89 926
Statuskontroll	0	-3 600
Förbrukningsinventarier	-6 551	-4 166
Vatten	-241 473	-216 580
Fastighetsel	-175 033	-132 129
Uppvärmning	-500 492	-469 218
Sophantering och återvinning	-86 566	-81 546
Förvaltningsarvode drift	-43 561	-7 950
Summa driftskostnader	-2 043 459	-2 087 005

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-498 736	-484 406
Arvode, yrkesrevisorer	-7 563	-6 750
Övriga förvaltningskostnader	-11 277	-19 320
Juridiska kostnader	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 881	-21 575
Medlems- och föreningsavgifter	-4 968	-5 968
Serviceavgifter	0	-6 038
Bankkostnader	-2 518	-484
Summa övriga externa kostnader	-542 970	-544 540

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-71 000	-25 838
Sammanträdesarvoden	0	-21 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-8 184
Övriga kostnadsersättningar	0	-20 546
Sociala kostnader	-23 786	-19 730
Summa personalkostnader	-94 786	-95 498

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

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-24 846	-24 846
Avskrivning Markinventarier	-26 649	-26 649
Avskrivningar tillkommande utgifter	-248 271	-204 011
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 019	-25 019
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-324 784	-280 525

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	2 150	10 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 150	10 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	8 608	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 180	12
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	0
Övriga ränteintäkter	68	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 889	12

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 713 921	1 713 921
Mark	400 000	400 000
Tillkommande utgifter	9 502 420	9 502 420
Markanläggning	710 920	651 726
Markinventarier	266 485	266 485
	12 593 746	12 534 552
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	59 194
	0	59 194
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 593 746	12 593 746
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 713 921	-1 713 921
Tillkommande utgifter	-3 753 290	-3 549 279
Markanläggningar	-488 472	-463 626
Markinventarier	-213 190	-186 542
	-6 168 872	-5 913 368
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-248 271	-204 011
Årets avskrivning markanläggningar	-24 846	-24 846
Årets avskrivning markinventarier	-26 649	-26 649
	-299 766	-255 506
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 468 638	-6 168 874
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
	6 125 108	6 424 873
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Mark	400 000	400 000
Tillkommande utgifter	5 500 860	5 749 130
Markanläggningar	197 601	222 448
Markinventarier	26 647	53 295
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 000 000	42 000 000
Lokaler	564 000	564 000
Totalt taxeringsvärde	42 564 000	42 564 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 289 000</i>	<i>30 289 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 275 000</i>	<i>12 275 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	221 258	221 258
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 258	221 258
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-171 220	-146 202
Årets avskrivningar	-171 220	-146 202
Inventarier och verktyg	-25 019	-25 019
Akkumulerade avskrivningar	-25 019	-25 019
Inventarier och verktyg	-196 239	-171 220
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-196 239	-171 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 019	50 037

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar I Riksbyggens intresseförening, 215 st á 500 kr/st	107 500	107 500
Summa andra långfristiga fordringar	107 500	107 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	4 842	4 772
Fordringar hos leverantörer	0	6 250
Summa övriga fordringar	4 842	11 022

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 700	6
Förutbetalda försäkringspremier	35 107	31 285
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 333	122 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 499	34 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 638	187 930

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	403 740	3 650
Transaktionskonto	666 025	1 207 134
Summa kassa och bank	1 069 765	1 210 783

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	13 645 392	14 152 248
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 908 394	-506 856
Långfristig skuld vid årets slut	10 736 998	13 645 392

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2023-09-01	617 870,00	0,00	35 000,00	582 870,00
STADSHYPOTEK	4,73%	2023-10-02	1 490 372,00	0,00	36 352,00	1 454 020,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-06-01	532 000,00	0,00	48 000,00	484 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-12-01	2 406 250,00	0,00	62 500,00	2 343 750,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2025-06-30	980 756,00	0,00	25 004,00	955 752,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-07-30	3 825 000,00	0,00	100 000,00	3 725 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-06-01	4 300 000,00	0,00	200 000,00	4 100 000,00
Summa			14 152 248,00	0,00	506 856,00	13 645 392,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de 3 översta lånen i tabellen 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

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	114 834	120 574
Övriga skulder	1 627	0
Skuld för moms	-2 868	-1 979
Skuld sociala avgifter och skatter	22 308	19 530
Summa övriga skulder	135 901	138 125



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	4 476	4 645
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 828	7 950
Upplupna elkostnader	15 955	13 137
Upplupna vattenavgifter	21 572	18 570
Upplupna värmekostnader	23 529	21 750
Upplupna kostnader för renhållning	7 750	6 605
Upplupna revisionsarvoden	7 500	6 750
Upplupna styrelsearvoden	71 000	75 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 048
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	283 138	279 463
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	479 749	447 686

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	14 978 000	14 978 000



Styrelsens underskrifter

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

Marie Marklund

Gabriella Ekström

Erik Danielsson

Katti Ewald

Solbritt Hurtig

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

Vår revisionsberättelse har avlämnats

KPMG AB

Camilla Edellbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 7, org. nr 783200-0801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 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 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 revisionsmed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 trygghande 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 försumelse 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 enligt min digital signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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

RBF Falunhus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Falunhus nr 7 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

