

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Falunhus nr 11  
Org nr: 783200-3771

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

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

## Medlemsvinst

RBF Falunhus nr 11 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 35 800 kronor i återbäring samt 8 440 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Falunhus nr 11  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Falu Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 935 450 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 108% till 72%.

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 266% till 288%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 465 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna på övriga komponenter blir högre jämfört med innan.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrhagen 1:3 och 1:4 i Falu Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 281 lägenheter uppförda. En av lägenheterna används som föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1968 och 1969. Fastighetens adress är Herrhagsvägen 7-21 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, styrelseförsäkring och skadedjursavtal ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 62       | 86       | 105      | 28       | 281   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser med el | P-platser utan el |
|---------|--------|------------------|-------------------|
| 4       | 144    | 66               | 81                |

Total tomtarea 43 153 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 19 230 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 249 m<sup>2</sup>



|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 122 306 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 122 306 000 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             | Ekonomisk- och teknisk förvaltning                |
| Riksbyggen             | Fastighetsskötsel, lokalvård och driftövervakning |
| Kone Hissar AB         | Service av hissar                                 |
| Securitas              | Störningsjour                                     |
| Telenor                | Kabel-Tv  |
| Garageportexperten     | Service garagedörrar                              |
| Kyl och värmeteknik AB | Service   |
| Hedmans maskinservice  | Service av maskiner för tvätt och torkning        |
| Aimo park              | Parkeringsbevakning                               |
| Falu Energi och Vatten | El och stadsnät                                   |

#### 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 592 och planerat underhåll för 346. 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 kostnadsmissigt 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 uträngas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2023 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 4 707 tkr/år. Av detta är 779 tkr att betrakta som planerat underhåll och 3 928 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 566 tkr. Avsättning har gjorts med 779 tkr.

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

##### **Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                            | <b>År</b> |
|---|-----------|
| Stambyte                                      | 2002      |
| Fönsterbyte                                   | 2003      |
| Isolering av vindar                           | 2003      |
| Fasader och balkonger                         | 2004      |
| Byte elmätare                                 | 2013      |
| Ventilation- och värmeprojekt låg- och höghus | 2013-2016 |
| Byte lägenhetsdörrar                          | 2020      |

##### **Årets utförda underhåll (i kr)**

| <b>Beskrivning</b>                          | <b>Belopp</b> |
|---|---------------|
| Byte torkrumsavfuktare Herrhagsvägen 19 A-C | 65 291        |
| Lagning sprickor i fasaden                  | 229 408       |
| Iordningställande rabatt vid piskställning  | 51 422        |

##### **Planerat underhåll**

Under 2024 kommer ett stort projekt att sättas igång som kan komma att pågå in på 2025.

Det arbete som ska utföras:

Byte hissar i höghus

Åtgärder fasader och entréer i läghus

Installera passagesystem i resterande hus, låghusen

Byte del av kulvertar för värme

Byta ut och flytta undercentral, bygga ny förvaring under befintlig

Sanera och demontera gamla oljetankar

Dränering av låghusen



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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Jan Erickson               | Ordförande         | 2024                                 |
| Lars Sjöberg               | Sekreterare        | 2025                                 |
| Andreas Sundvik            | Vice ordförande    | 2024                                 |
| Ulrika Jakobsson           | Ledamot            | 2025                                 |
| Monika Sörlin              | Ledamot            | 2024                                 |
| Patrik Dahlström           | Ledamot            | 2025                                 |
| Sven Erikjans              | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Erik Pontén                | Suppleant               | 2024                                 |
| Per Paulsrud               | Suppleant               | 2024                                 |
| Stig Åkerman               | Suppleant               | 2024                                 |
| Solbritt Hurtig            | Suppleant<br>Riksbyggen |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>                         |
|----------------------------|--|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor<br>Förtroendevald |
| Börje Hansson              | revisor                                |

## Revisorssuppleanter

Kenneth Finsén

## Valberedning

Ingrid Eriksson och Anna Karlsson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 348 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 347 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,5% från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

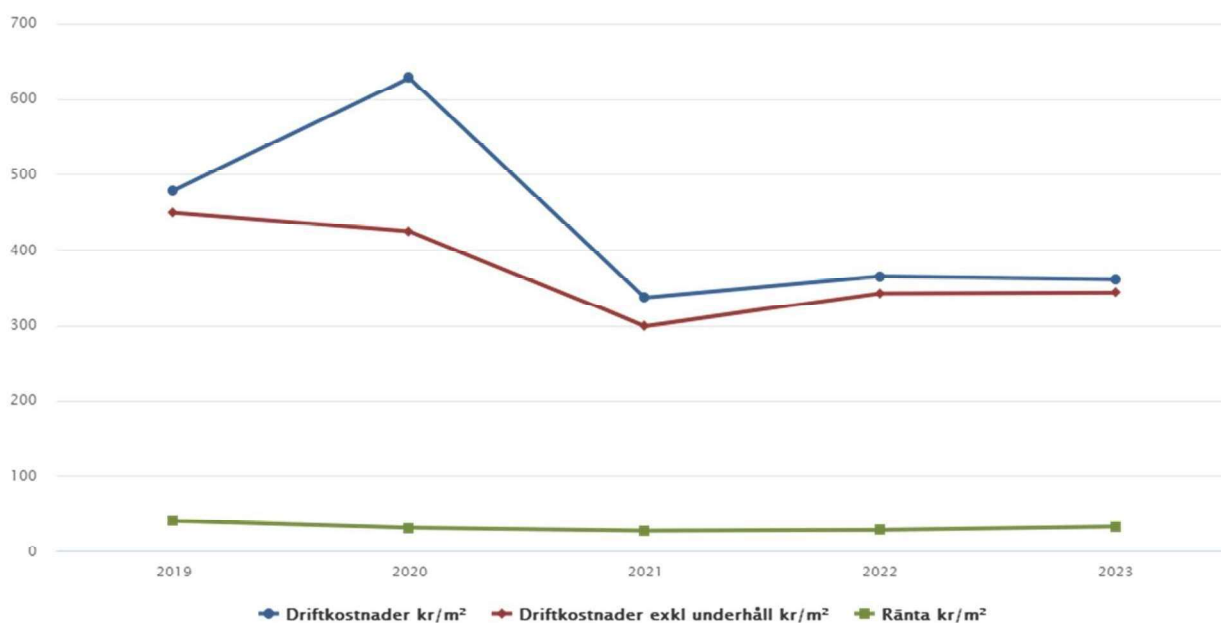
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                               | 15 974 642 | 14 613 973 | 14 199 246 | 13 982 057 | 14 018 967 |
| Resultat efter finansiella poster             | 3 896 580  | 1 730 117  | 1 691 045  | -1 367 254 | 1 301 200  |
| Balansomslutning                              | 54 266 665 | 52 079 940 | 52 064 156 | 52 242 383 | 50 194 774 |
| Årets kassaflöde                              | 3 492 062  | 1 851 828  | 2 152 492  | 2 701 711  | 314 306    |
| Soliditet %                                   | 22         | 15         | 12         | 9          | 12         |
| Likviditet % inkl lån som omsätts             | 72         | 108        | 119        | 87         | -          |
| Likviditet % exkl lån som omsätts             | 288        | 266        | 229        | 185        | 129        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 88         | 89         | 89         | 90         | 91         |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 789        | 718        | 697        | 685        | 687        |
| Driftkostnader kr/kvm                         | 361        | 365        | 337        | 628        | 479        |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm          | 343        | 342        | 299        | 424        | 449        |
| Energikostnad kr/kvm                          | 206        | 193        | 186        | 158        | 183        |
| Underhållsfond kr/kvm                         | 349        | 327        | 206        | 107        | 203        |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm        | 40         | 143        | 137        | 108        | 108        |
| Sparande kr/kvm                               | 298        | 220        | 230        | 239        | 192        |
| Ränta kr/kvm                                  | 33         | 28         | 27         | 31         | 40         |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 2 025      | 2 112      | 2 204      | 2 296      | 2 126      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 2 051      | 2 145      | 2 238      | 2 331      | 2 158      |
| Räntekänslighet %                             | 2,6        | 3,0        | 3,2        | 3,4        | 3,1        |
| Värmeförbrukning, MWh normalkorrigerad *      | 1788       | 1 803      | 1 840      | 1 724      | 1 782      |
| Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>             | 17 031     | 17 230     | 17 418     | 17 862     | 17 419     |
| El, MWh                                       | 437        | 450        | 466        | 454        | 476        |





## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet               |                         |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 841 895            | 0                       | 6 384 193           | -1 929 789             | 1 730 117         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                         |                     | 1 730 117              | -1 730 117        |
| Reservering underhållsfond        |                      |                         | 779 000             | -779 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      |                         | -346 121            | 346 121                |                   |
| Årets resultat                    |                      |                         |                     |                        | 3 896 580         |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>1 841 895</b>     | <b>0</b>                | <b>6 817 072</b>    | <b>-632 551</b>        | <b>3 896 580</b>  |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | -199 673         |
| Årets resultat                          | 3 896 580        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -779 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 346 121          |
| <b>Summa</b>                            | <b>3 264 027</b> |

Styrelsen föreslår  
följande disposition  
till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 264 027**

|   |                 |
|---|-----------------|
| <i>Förtydligande av årets resultat</i>    |                 |
| Årets resultat före fondförändring        | 3 896 580       |
| Ianspråktagande av underhållsfond         | 346 121         |
| Avsättning till underhållsfond            | <u>-779 000</u> |
| Årets resultat när fondförändring beaktas | 3 463 701       |

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 15 974 642               | 14 613 973               |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 1 250 278                | 932 839                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>17 224 920</b>        | <b>15 546 812</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4  | -7 048 850               | -7 127 469               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -4 055 490               | -3 832 308               |
| Personalkostnader   | Not 6  | -291 645                 | -301 755                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 567 951               | -2 110 250               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-12 963 936</b>       | <b>-13 371 782</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>4 260 984</b>         | <b>2 175 030</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 8 440                    | 40 512                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 267 862                  | 69 564                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -640 707                 | -554 989                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-364 405</b>          | <b>-444 913</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>3 896 580</b>         | <b>1 730 117</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>3 896 580</b>         | <b>1 730 117</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 37 655 589        | 39 123 702        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 141 374           | 241 212           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>37 796 963</b> | <b>39 364 914</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 422 000           | 422 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>422 000</b>    | <b>422 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>38 218 963</b> | <b>39 786 914</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | -2 698            | 527               |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 31 974            | 31 331            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 1 543 574         | 1 278 378         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 572 850</b>  | <b>1 310 236</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 14 474 852        | 10 982 790        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>14 474 852</b> | <b>10 982 790</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>16 047 701</b> | <b>12 293 026</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>54 266 665</b> | <b>52 079 940</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 1 841 895         | 1 841 895         |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 6 817 072         | 6 384 193         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>8 658 967</b>  | <b>8 226 088</b>  |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -632 552          | -1 929 789        |                   |
| Årets resultat                               | 3 896 580         | 1 730 117         |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>3 264 027</b>  | <b>-199 673</b>   |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>11 922 994</b> | <b>8 026 415</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17            | 20 128 859        | 32 655 173        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>20 128 859</b> | <b>32 655 173</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17            | 19 316 372        | 8 586 038         |
| Leverantörsskulder                           |                   | 61 501            | 29 892            |
| Skatteskulder                                |                   | 88 301            | 58 277            |
| Övriga skulder                               | Not 18            | 760 106           | 655 949           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19            | 1 988 531         | 2 068 195         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>22 214 811</b> | <b>11 398 352</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>54 266 665</b> | <b>52 079 940</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 3 896 580         | 1 730 117         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                   |
| Avskrivningar   | 1 567 951         | 2 110 250         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>5 464 530</b>  | <b>3 840 367</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -262 614          | -38 583           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 86 125            | 81 647            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>5 288 042</b>  | <b>3 883 431</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Förändring av skuld   | -1 795 980        | -1 795 980        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 795 980</b> | <b>-1 795 980</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>3 492 062</b>  | <b>1 851 828</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>10 982 790</b> | <b>9 130 962</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>14 474 852</b> | <b>10 982 790</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>  |                   |                   |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                   |                   |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022 har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år  |
|-----------------------|---------------------|-----------|
| Byggnader             | Linjär              | 14 - 109  |
| Markanläggningar      | Linjär              | Avskrivna |
| Anslutningsavgifter   | Linjär              | 15        |
| Inventarier           | Linjär              | 5         |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 13 892 724               | 13 358 124               |
| Hyror, lokaler                        | 121 740                  | 111 939                  |
| Hyror, garage                         | 511 980                  | 512 580                  |
| Hyror, p-platser                      | 228 840                  | 228 840                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -3 135                   | -3 720                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -34 700                  | -36 500                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -12 985                  | -11 300                  |
| Elavgifter                            | 1 270 178                | 454 010                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>15 974 642</b>        | <b>14 613 973</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                     | 672 000                  | 672 000                  |
| Övriga ersättningar                 | 71 260                   | 37 086                   |
| Erhållna statliga bidrag            | 494 506                  | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter              | 12 512                   | 63 510                   |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 160 243                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 250 278</b>         | <b>932 839</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -346 121                 | -445 661                 |
| Reparationer                         | -592 025                 | -724 488                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -369 060                 | -369 060                 |
| Försäkringspremier                   | -294 384                 | -262 340                 |
| Kabel- och digital-TV                | -495 113                 | -468 643                 |
| Pcb/Radonsanering                    | 0                        | -38 665                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 35 800                   | 44 400                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -8 184                   | -127 380                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -222 589                 | -170 252                 |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -7 500                   |
| Statuskontroll                       | -17 963                  | 0                        |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -24 900                  |
| Förbrukningsinventarier              | -131 108                 | -196 454                 |
| Vatten                               | -1 075 920               | -997 384                 |
| Fastighetsel                         | -1 539 261               | -1 421 398               |
| Uppvärmning                          | -1 410 181               | -1 358 423               |
| Sophantering och återvinning         | -511 908                 | -444 789                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -70 836                  | -114 531                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-7 048 850</b>        | <b>-7 127 469</b>        |





**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -3 851 078               | -3 664 866               |
| Bevakning och larm                         | -16 793                  | -33 883                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -15 444                  | -8 700                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -59 880                  | -34 377                  |
| Juridiska kostnader                        | -2 514                   | -2 599                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -48 143                  | -35 676                  |
| Telefon och porto                          | -22 912                  | -29 621                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -732                     | -75                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -20 232                  | -20 232                  |
| Konsultarvoden                             | -11 375                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -6 389                   | -2 280                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-4 055 490</b>        | <b>-3 832 308</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -191 425                 | -181 300                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | -45 475                  | -55 250                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 628                   | -20 399                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -3 500                   | -1 785                   |
| Sociala kostnader                                     | -41 617                  | -43 021                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-291 645</b>          | <b>-301 755</b>          |

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

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -1 448 113               | -386 761                 |
| Avskrivning Markanläggningar   | 0                        | -66 250                  |
| Avskrivning Anslutningsavgifter  | -20 000                  | -20 000                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | 0                        | -1 506 245               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier   | -99 838                  | -130 994                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 567 951</b>        | <b>-2 110 250</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening                  | 8 440                    | 40 512                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>8 440</b>             | <b>40 512</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 788             | 12 487            |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 265 126           | 56 652            |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 306               | 240               |
| Övriga ränteintäkter  | 643               | 184               |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>267 862</b>    | <b>69 564</b>     |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -640 707          | -554 989          |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-640 707</b>   | <b>-554 989</b>   |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader *  | 70 039 418         | 19 176 922         |
| Mark   | 1 063 000          | 1 063 000          |
| Anslutningsavgifter                                    | 300 000            | 300 000            |
| Tillkommande utgifter *                                | 0                  | 50 862 496         |
| Markanläggning   | 662 500            | 662 500            |
|  | <b>72 064 918</b>  | <b>72 064 918</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>72 064 918</b>  | <b>72 064 918</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -31 998 716        | -10 662 995        |
| Anslutningsavgifter                                    | -280 000           | -260 000           |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | -19 442 715        |
| Markanläggningar                                       | -662 500           | -596 250           |
|  | <b>-32 941 216</b> | <b>-30 961 960</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 448 113         | -386 761           |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -20 000            | -20 000            |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | 0                  | -1 506 245         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | 0                  | -66 250            |
|  | <b>-1 468 113</b>  | <b>-1 979 256</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-34 409 329</b> | <b>-32 941 216</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>37 655 589</b>  | <b>39 123 703</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 36 592 589         | 8 127 166          |
| Mark   | 1 063 000          | 1 063 000          |
| Anslutningsavgifter                                    | 0                  | 20 000             |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | 29 913 537         |
| Markanläggningar                                       | 0                  | 0                  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 122 000 000        | 122 000 000        |
| Lokaler  | 306 000            | 306 000            |
|  | <b>122 306 000</b> | <b>122 306 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>98 306 000</i>  | <i>98 306 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>24 000 000</i>  | <i>24 000 000</i>  |

\*Byte av redovisningsmässigt regelverk till K3, byggnader och tillkommande utgifter har slagits ihop.

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | 1 409 270         | 1 173 647         |
|   | <b>1 409 270</b>  | <b>1 173 647</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | 0                 | 235 623           |
|   | <b>0</b>          | <b>235 623</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>1 409 270</b>  | <b>1 409 270</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | -1 168 059        | -1 037 065        |
|   | <b>-1 168 059</b> | <b>-1 037 065</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | -99 838           | -130 994          |
|   | <b>-99 838</b>    | <b>-130 994</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | -1 267 897        | -1 168 059        |
|   | <b>-1 267 897</b> | <b>-1 168 059</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>141 374</b>    | <b>241 212</b>    |

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| 844 Garantikapital i Intresseföreningen á 500 kr | 422 000        | 422 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>       | <b>422 000</b> | <b>422 000</b> |

## Not 14 Övriga fordringar

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 31 974        | 31 331        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>31 974</b> | <b>31 331</b> |

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 117 370          | 0                |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 349 043          | 294 384          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 999 812          | 915 825          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 72 826           | 64 055           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 4 523            | 4 114            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 543 574</b> | <b>1 278 378</b> |



**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 3 781             | 8 981             |
| SBAB                        | 9 472 753         | 9 313 167         |
| Transaktionskonto           | 4 998 318         | 1 660 642         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>14 474 852</b> | <b>10 982 790</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 39 445 231        | 41 241 211        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 090 980        | -1 615 980        |
| Nästa års omförhandling av lån                                   | -18 225 392       | -6 970 058        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>20 128 859</b> | <b>32 655 173</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare  | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|---------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK      | 1,06%      | 2023-09-25          | 2 695 058,00         | -2 635 058,00           | 60 000,00           | 0,00                 |
| SWEDBANK      | 4,94%      | 2024-03-28          | 0,00                 | 2 635 058,00            | 20 000,00           | 2 615 058,00         |
| STADSHYPOTEK  | 1,09%      | 2024-12-30          | 3 900 000,00         | 0,00                    | 400 000,00          | 3 500 000,00         |
| STADSHYPOTEK  | 1,08%      | 2024-12-30          | 4 755 565,00         | 0,00                    | 125 000,00          | 4 630 565,00         |
| STADSHYPOTEK  | 1,13%      | 2024-12-30          | 7 579 769,00         | 0,00                    | 100 000,00          | 7 479 769,00         |
| STADSHYPOTEK  | 1,06%      | 2025-09-30          | 8 062 500,00         | 0,00                    | 200 000,00          | 7 862 500,00         |
| STADSHYPOTEK  | 1,05%      | 2026-06-30          | 4 860 000,00         | 0,00                    | 360 000,00          | 4 500 000,00         |
| STADSHYPOTEK  | 2,76%      | 2027-04-30          | 3 554 240,00         | 0,00                    | 200 000,00          | 3 354 240,00         |
| HANDELSBANKEN | 3,18%      | 2027-06-01          | 1 559 079,00         | 0,00                    | 230 980,00          | 1 328 099,00         |
| STADSHYPOTEK  | 3,96%      | 2028-06-01          | 4 275 000,00         | 0,00                    | 100 000,00          | 4 175 000,00         |
| <b>Summa</b>  |            |                     | <b>41 241 211,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 795 980,00</b> | <b>39 445 231,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi rad 2-5 ovan 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 18 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 593 443        | 651 746        |
| Skuld för moms                     | 88 253         | -8 219         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 87 016         | 12 407         |
| Avräkning hyror och avgifter       | -8 606         | 0              |
| Clearing                           | 0              | 15             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>760 106</b> | <b>655 949</b> |



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 40 470            | 47 943            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 17 090            | 14 246            |
| Upplupna elkostnader                                      | 194 579           | 258 816           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 86 381            | 79 742            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 170 774           | 230 902           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 40 571            | 37 192            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 000            | 8 700             |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0                 | 75 600            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 50 162            | 24 183            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 373 504         | 1 290 871         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 988 531</b>  | <b>2 068 195</b>  |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 49 870 000        | 49 870 000        |

**Not 21 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

*Jan Erickson*

---

Jan Erickson

*Lars Sjöberg*

---

Lars Sjöberg

*Andreas Sundvik*

---

Andreas Sundvik

*Ulrika Jakobsson*

---

Ulrika Jakobsson

*Patrik Dahlström*

---

Patrik Dahlström

*Monika Sörlin*

---

Monika Sörlin

*Sven Erikjans*

---

Sven Erikjans

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

Vår revisionsberättelse har avlämnats

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*

---

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

*Börje Hansson*

---

Börje Hansson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 11, org. nr 783200-3771

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 11 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 januari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.





---

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

---

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falunhus nr 11 för år 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

Börje Hansson  
Förtroendevald 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.

# RB BRF Falunhus nr 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Falunhus nr 11 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

