

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Falunhus nr 12  
Org nr: 716412-9467



---

# 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, fastighetservice 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 12 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 10 400 kronor i återbäring samt 2 500 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Falunhus nr 12  
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 300 482 kr. Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 405% till 75%.

I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 628 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

### Dessutom tillkommer:

2 rok	3 rok	4 rok	Summa	Garage	P-platser
30	42	11	83	44	61

Total tomtarea 25 948 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 6 666 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 60 845 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 845 000 kr

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



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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel och teknisk förvaltning
Falu Energi och Vatten	Stadsnät
Tele2	Tv

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 533 tkr och planerat underhåll för 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov om 2 649 tkr per år för de närmast 30 åren samt 2 211 tkr per år för evig tid. Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 1 707 tkr.

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dörrbyte och byte låssystem	2013
Renovering 36 st balkonger	2014-2017
Byte av värmesystem i UC	2017-2018
Renovering värmesystem i alla lägenheter	2017-2018
Fasadmålning och renovering	2016-2021

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte avfuktare	45 186
Golvbrunn i en lägenhet, byte styr och takfläkt	110 384
Målning fasader, byte ett fönster	188 437
Målning staket	9 728



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>
Lennart Hogvall	Ordförande	2025
Tina Fagerström	Sekreterare	2024
Jan Bengtsson	Vice ordförande	2025
Susanne Tigerstrand	Ledamot	2024
Isabelle Bull	Ledamot	2024
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Roland Paulsson	Suppleant	2024
Tomas Danielsson	Suppleant	2024
Oskar Strömberg	Suppleant	2024
Sven Erikjans	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald
Björn Lindqvist	revisor

## Revisorssuppleanter

Lars Gyllner

## Valberedning

Ingen valberedning utsågs på senaste stämman.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-01-01.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

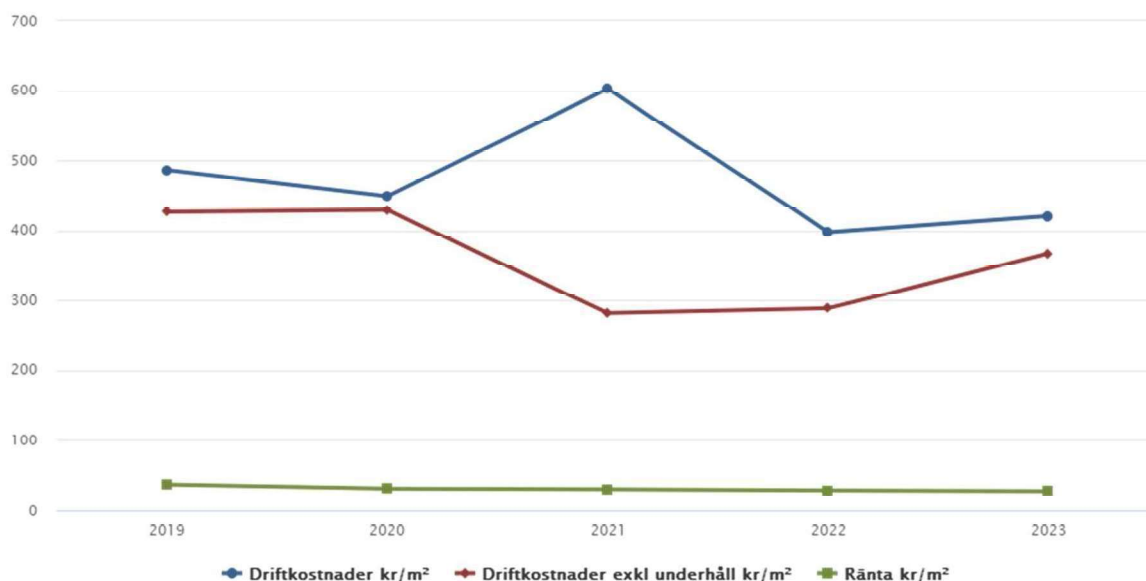
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 558 662	5 411 620	5 202 734	4 999 097	4 829 492
Resultat efter finansiella poster	1 202 691	1 045 209	-525 824	1 195 694	735 222
Resultat exkl avskrivningar	1 627 946	1 467 671	-74 087	1 646 472	1 186 000
Balansomslutning	19 440 162	18 845 607	18 188 213	19 151 126	18 254 401
Årets kassaflöde	899 571	1 055 311	-550 812	1 336 007	1 050 135
Soliditet %	40	35	31	32	27
Likviditet %	75	405	369	161	305
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	93	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	781	758	747	717	691
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	289	282	429	426
Energikostnad kr/kvm	173	165	161	148	155
Underhållsfond kr/kvm	768	565	424	490	253
Sparande kr/kvm	297	329	309	267	238
Skuldsättning kr/kvm	1 606	1 688	1 740	1 792	1 843
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 606	1 688	1 740	1 792	1 843
Räntekänslighet %	2,1	2,2	2,3	2,5	2,7



## 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 337 155	0	0	3 768 806	442 518	1 045 209
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 045 209	-1 045 209
Reservering underhållsfond				1 707 000	-1 707 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-353 735	353 735	
Årets resultat						1 202 691
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 337 155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 122 071</b>	<b>134 462</b>	<b>1 202 691</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 487 728
Årets resultat	1 202 691
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 707 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	353 735
<b>Summa</b>	<b>1 337 154</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 337 154

### Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 202 691
Ianspråktagande av underhållsfond	353 735
Avsättning till underhållsfond	-1 707 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-150 574

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 558 662	5 411 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 316	45 292
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 766 978</b>	<b>5 456 912</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 801 366	-2 650 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 166 551	-1 090 524
Personalkostnader	Not 6	-109 825	-103 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-425 255	-422 461
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 502 997</b>	<b>-4 266 850</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 263 981</b>	<b>1 190 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 500	12 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	116 175	30 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-179 965	-187 212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 290</b>	<b>-144 853</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 202 691</b>	<b>1 045 209</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 202 691</b>	<b>1 045 209</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	12 984 222	13 390 377
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	63 106	40 261
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 047 328</b>	<b>13 430 638</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	125 000	125 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 172 328</b>	<b>13 555 638</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-698
Övriga fordringar	Not 14	17 992	48 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	524 536	416 577
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>542 528</b>	<b>464 234</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	5 725 306	4 825 735
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 725 306</b>	<b>4 825 735</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 267 834</b>	<b>5 289 969</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 440 162</b>	<b>18 845 607</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	1 337 155	1 337 155	
Fond för yttre underhåll	5 122 071	3 768 806	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 459 226</b>	<b>5 105 961</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	134 463	442 518	
Årets resultat	1 202 691	1 045 209	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 337 154</b>	<b>1 487 728</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 796 380</b>	<b>6 593 689</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 059 360	10 706 746
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 059 360</b>	<b>10 706 746</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 647 386	548 132
Leverantörsskulder		6 588	26 335
Skatteskulder		41 948	84 583
Övriga skulder	Not 18	207 795	240 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	680 705	645 838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 584 422</b>	<b>1 545 173</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 440 162</b>	<b>18 845 607</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 202 691	1 045 209
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	425 255	422 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 627 946</b>	<b>1 467 671</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-78 294	-24 545
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-60 004	-43 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 489 648</b>	<b>1 399 451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-41 945	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-41 945</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-548 132	-344 140
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-548 132</b>	<b>-344 140</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>899 571</b>	<b>1 055 311</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 825 736</b>	<b>3 770 425</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 725 306</b>	<b>4 825 736</b>
<b>Upplysning 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 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Falu Stadsnät	Linjär	10
Molokler	Linjär	10
Avgasare	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Kalklösa	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 208 732	5 057 172
Hyrer, lokaler	13 440	13 440
Hyrer, garage	184 800	184 800
Hyrer, p-platser	170 400	169 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-960	-240
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-163
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 750	-10 450
Elavgifter	0	-2 539
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 558 662</b>	<b>5 411 620</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 457	15 207
Försäkringsersättningar	204 859	30 085
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>208 316</b>	<b>45 292</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-353 735	-725 170
Reparationer	-532 845	-177 183
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-261 944	-257 464
Arrendeavgifter	-8 279	-11 397
Försäkringspremier	-144 800	-129 136
Kabel- och digital-TV	-87 668	-83 352
Återbäring från Riksbyggen	10 400	13 000
Obligatoriska besiktningar	-2 681	-3 600
Snö- och halkbekämpning	-8 469	-9 200
Förbrukningsinventarier	-37 942	-14 056
Fordons- och maskinkostnader	-9 680	-21 060
Vatten	-340 013	-323 241
Fastighetsel	-88 617	-90 301
Uppvärmning	-726 174	-688 838
Sophantering och återvinning	-136 181	-118 140
Förvaltningsarvode drift	-72 738	-10 963
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 801 366</b>	<b>-2 650 101</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 068 055	-1 045 193
Arvode, yrkesrevisorer	-15 394	-7 100
Övriga förvaltningskostnader	-32 425	-14 884
Juridiska kostnader	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 400	-9 653
Medlems- och föreningsavgifter	-5 976	-5 976
Konsultarvoden	-33 296	-5 439
Bankkostnader	-2 965	-2 280
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 166 551</b>	<b>-1 090 524</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-85 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-18 325	-17 264
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-109 825</b>	<b>-103 764</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-359 494	-359 494
Avskrivning Markanläggningar	-16 661	-16 661
Avskrivningar tillkommande utgifter	-30 000	-30 003
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 387	-14 387
Avskrivning Installationer	-4 713	-1 917
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-425 255</b>	<b>-422 461</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning andelar i Intresseföreningen	2 500	12 000
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 500</b>	<b>12 000</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	854	9 928
Ränteintäkter från likviditetsplacering	114 756	20 380
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	565	51
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>116 175</b>	<b>30 359</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-179 965	-187 212
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-179 965</b>	<b>-187 212</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 180 211	21 180 211
Mark	206 097	206 097
Anslutningsavgifter	174 500	174 500
Standardförbättringar	609 448	609 448
Markanläggning	333 210	333 210
	<b>22 503 466</b>	<b>22 503 466</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 503 466</b>	<b>22 503 466</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 232 551	-7 873 057
Anslutningsavgifter	-174 500	-174 500
Standardförbättringar	-489 448	-459 445
Markanläggningar	-216 590	-199 930
	<b>-9 113 089</b>	<b>-8 706 932</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-359 494	-359 494
Årets avskrivning standardförbättringar	-30 000	-30 003
Årets avskrivning markanläggningar	-16 661	-16 661
	<b>-406 155</b>	<b>-406 158</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 519 211</b>	<b>-9 113 090</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 984 222</b>	<b>13 390 377</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 588 166	12 947 660
Mark	206 097	206 097
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	90 000	120 000
Markanläggningar	99 959	116 620
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	59 881 000	59 881 000
Lokaler	973 000	964 000
	<b>60 845 000</b>	<b>60 845 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>42 539 000</i>	<i>42 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 306 000</i>	<i>18 306 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	242 705	242 705
Installationer	127 034	127 034
	<b>369 739</b>	<b>369 739</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	41 945	0
	<b>41 945</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-59 824	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-59 824</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>351 860</b>	<b>369 739</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-228 318	-213 931
Installationer	-101 159	-99 242
	<b>-329 477</b>	<b>-313 173</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	59 824	0
	<b>59 824</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-14 387	-14 387
Installationer	-4 713	-1 917
	<b>-19 100</b>	<b>-16 304</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-182 880	-228 318
Installationer	-105 872	-101 159
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-288 752</b>	<b>-329 477</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>63 106</b>	<b>40 262</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	14 387
Installationer	63 106	25 875

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
250 Andelar i Riksbyggens intresseförening Dalarna á 500 kr	125 000	125 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	17 992	48 355
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>17 992</b>	<b>48 355</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	73 837	0
Förutbetalda försäkringspremier	172 507	144 800
Förutbetalt förvaltningsarvode	267 014	261 298
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 178	10 479
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>524 536</b>	<b>416 577</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	3 901 595	3 860 676
Transaktionskonto	1 823 711	965 059
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 725 306</b>	<b>4 825 735</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 706 746	11 254 878
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 647 386	-548 132
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 059 360</b>	<b>10 706 746</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-06-30	303 992,00	0,00	303 992,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-06-30	4 519 550,00	0,00	77 700,00	4 441 850,00
SWEDBANK	2,39%	2024-12-04	3 238 376,00	0,00	99 640,00	3 138 736,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-04-30	1 460 460,00	0,00	26 800,00	1 433 660,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-12-30	1 732 500,00	0,00	40 000,00	1 692 500,00
<b>Summa</b>			<b>11 254 878,00</b>	<b>0,00</b>	<b>548 132,00</b>	<b>10 706 746,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de två med villkorsändringsdag 2024 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	207 455	239 675
Clearing	340	610
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>207 795</b>	<b>240 285</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	20 901	21 528
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 546	0
Upplupna elkostnader	13 242	10 059
Upplupna vattenavgifter	29 375	26 844
Upplupna värmekostnader	107 902	102 670
Upplupna kostnader för renhållning	11 129	9 609
Upplupna revisionsarvoden	15 000	7 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	526	9 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 472	6 920
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	442 612	451 870
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>680 705</b>	<b>645 838</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 312 000	15 312 000

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Ort och datum

*Lennart Hogvall*

Lennart Hogvall

*Tina Fagerström*

Tina Fagerström

*Jan Bengtsson*

Jan Bengtsson

*Isabelle Bull*

Isabelle Bull

*Susanne Tigerstrand*

Susanne Tigerstrand

*Solbritt Hurtig*

Solbritt Hurtig

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

*Björn Lindqvist*

Björn Lindqvist  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Falunhus nr 12 för år 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

---

## 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 Bostadsrättsföreningen Falunhus nr 12 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

Björn Lindqvist  
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 i 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 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Falunhus nr 12 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

