

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Falunhus nr 11
Org nr: 783200-3771

2024-01-01 – 2024-12-31



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 4 100 kronor i återbäring samt 0 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

2024-01-01 till 2024-12-31

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 72% till 25%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 549 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 229 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 m²

Total bostadsarea 19 230 m²

Lokalarea 249 m²

Garagearea 2 160 m²

Total lokalarea 2 409 m²

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
Falu Energi och Vatten	Stadsnät
Hedmans maskinservice	Maskiner för tvätt och torkning
Aimo park	Parkeringsbevakning
Dala kraft	El
Göthes	Passagesystem
Secor	Lägenhetsdörrar

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 741 tkr och planerat underhåll för 2 461 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent 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 november 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 5 257 tkr/år. Av detta är 653 tkr att betrakta som planerat underhåll och 4 604 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldö är 441 tkr. Avsättning har gjorts med 779 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/komponenter.

Tidigare utfört underhåll/komponenter

Beskrivning	År
Stambyte	2002
Fönsterrenovering	2003
Isolering av vindar	2003
Fasader och balkonger	2004
Byte elmätare	2013
Ventilation- och värmeprojekt låg- och höghus	2013-2016
Renovering tvättstugor	2018
Byte lägenhetsdörrar	2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Radonåtgärder	817 992
Sanering och demontering oljetankar	1 300 000
Gångdörr baksida, el fasad, renov plankvägg	166 564
Inklädning murar	175 997

Årets utgift för komponenter

Beskrivning	Belopp
4 hissar, exkl 800 tkr i bidrag	9 200 000
Kulvertar	7 000 000
Fasader låghus	2 500 000
Entréer låghus	2 500 000
Ny undercentral	4 000 000
Nytt styrelserum	2 000 000
Passagesystem låghus	500 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnadsprojekt	2025	Kvarvarande åtgärder efter dränering på det stora projekt som sattes igång 2024. Under 2025 ska samtliga fönster bytas på låghusen.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Erickson	Ordförande	2025
Lars Sjöberg	Sekreterare	2025
Andreas Sundvik	Vice ordförande	2026
Patrik Dahlström	Ledamot	2025
Monika Sörlin	Ledamot	2026
Ulrika Jakobsson	Ledamot	2025
Sven Erikjans	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Pontén	Suppleant	2025
Per Paulsrud	Suppleant	2025
Stig Åkerman	Suppleant	2025
Solbritt Hurtig	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Börje Hansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Kenneth Finsén	Revisorsuppleant

Valberedning

Ingrid Eriksson
Anna Karlsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har stora åtgärder gjorts på fastigheten genom användande av egna medel och upptagning av nya lån vilket påverkat föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 347 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 352 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 9,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-01-01.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	17 794	16 718	15 323	14 939	14 549
Resultat efter finansiella poster*	681	3 897	1 730	1 691	-1 367
Soliditet %*	14	22	15	12	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	89	89	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	844	789	718	697	685
Energikostnad kr/kvm*	196	186	174	167	142
Sparande kr/kvm*	218	269	198	207	216
Skuldsättning kr/kvm*	3 366	1 823	1 902	1 985	2 067
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 796	2 051	2 145	2 238	2 331
Räntekänslighet %*	4,5	2,6	3,0	3,2	3,4
Värmeförbrukning, MWh, normalkorrigerad	1 828	1 788	1 803	1 840	1 724
Vattenförbrukning, m ³	17 439	17 031	17 230	17 418	17 862
El, MWh	385	436	456	467	454

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 841 895	0	6 817 072	-632 552	3 896 580
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 896 580	-3 896 580
Reservering underhållsfond			779 000	-779 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 460 553	2 460 553	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					680 531
Vid årets slut	1 841 895	0	5 135 519	4 945 581	680 531

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 264 027
Årets resultat	680 531
Årets fondreservering enligt stadgarna	-779 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 460 553
Summa	5 626 112

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 626 112**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	680 531
Ianspråktagande av underhållsfond	2 460 553
Avsättning till underhållsfond	-779 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	2 362 084

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 793 904	16 717 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 847	507 018
Summa		17 935 751	17 224 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 690 098	-7 048 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 239 959	-4 055 490
Personalkostnader	Not 6	-322 506	-291 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 548 795	-1 567 951
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-41 915	0
Summa rörelsekostnader		-15 843 273	-12 963 936
Rörelseresultat		2 092 478	4 260 984
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	8 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	291 462	267 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 703 409	-640 707
Summa finansiella poster		-1 411 947	-364 405
Resultat efter finansiella poster		680 531	3 896 580
Årets resultat		680 531	3 896 580



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	63 812 004	37 655 589
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	94 249	141 374
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	12 710 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 616 253	37 796 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	422 000	422 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		422 000	422 000
Summa anläggningstillgångar		77 038 253	38 218 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 325	-2 698
Övriga fordringar	Not 16	801 617	31 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 518 693	1 543 574
Summa kortfristiga fordringar		2 327 635	1 572 850
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 782 238	14 474 852
Summa kassa och bank		8 782 238	14 474 852
Summa omsättningstillgångar		11 109 873	16 047 701
Summa tillgångar		88 148 126	54 266 665



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 841 895	1 841 895
Fond för yttre underhåll	5 135 519	6 817 072
Summa bundet eget kapital	6 977 414	8 658 967
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 945 581	−632 552
Årets resultat	680 531	3 896 580
Summa fritt eget kapital	5 626 112	3 264 027
Summa eget kapital	12 603 526	11 922 994
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 625 379
Summa långfristiga skulder		31 625 379
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	41 373 872
Leverantörsskulder		155 974
Skatteskulder		26 954
Övriga skulder	Not 20	662 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 699 634
Summa kortfristiga skulder		43 919 221
Summa eget kapital och skulder	88 148 126	54 266 665



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 092 478	4 260 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 548 795	1 567 951
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	41 915	
	3 683 189	5 828 935
Erhållen ränta	408 832	158 932
Erlagd ränta	-1 659 891	-648 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 432 129	5 339 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-872 155	-145 244
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-396 608	93 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 163 367	5 288 042
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-27 700 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-12 710 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 410 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 245 980	-1 795 980
Upptagna lån	35 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 554 020	-1 795 980
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-5 692 613	3 492 062
Likvida medel vid årets början	14 474 852	10 982 790
Likvida medel vid årets slut	8 782 238	14 474 852
Kassa och Bank BR	8 782 238	14 474 852



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Ett annorlunda sätt att se på nettoomsättning gör att jämförelsetalen inte alltid går att jämföra med föregående år. Kassaflödesanalysen är omgjord, vilket innebär att föregående års jämförelse blir annorlunda.

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. I årsavgifterna ingår värme, vatten och renhållning. El avläses varje månad och debiteras på avier.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	15 212 256	13 892 724
Hyror, lokaler	128 276	121 740
Hyror, garage	503 580	511 980
Hyror, p-platser	232 000	228 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	-3 135
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 200	-34 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 570	-12 985
Elavgifter	1 025 231	1 270 178
Övriga avgifter, lägenhetsdörrar	672 000	672 000
Övriga ersättningar, pant- överlåtelse och andrahandsavgifter	62 831	71 260
Summa nettoomsättning	17 793 904	16 717 902

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	494 506
Övriga rörelseintäkter, uthyrningsrum och nycklar mm	14 850	12 512
Försäkringsersättningar	126 997	0
Summa övriga rörelseintäkter	141 847	507 018

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 460 553	-346 121
Reparationer	-740 687	-592 025
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-369 060	-369 060
Försäkringspremier	-349 043	-294 384
Kabel- och digital-TV	-491 149	-495 113
Återbäring från Riksbyggen	4 100	35 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 389	-8 184
Serviceavtal, Göthes	-39 853	0
Obligatoriska besiktningar, 2024 hissar och lekplats	-150 972	-222 589
Bevakningskostnader	-25 484	0
Snö- och halkbekämpning	-3 290	0
Statuskontroll	0	-17 963
Drift och förbrukning, övrigt	-18 750	0
Förbrukningsinventarier	-185 850	-131 108
Vatten	-1 198 584	-1 075 920
Fastighetsel	-1 345 184	-1 539 261
Uppvärmning	-1 715 811	-1 410 181
Sophantering och återvinning	-554 055	-511 908
Förvaltningsarvode drift, extra arbeten fastighetsskötsel	-21 485	-70 836
Summa driftskostnader	-9 690 098	-7 048 850

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-4 003 939	-3 851 078
Övriga riskkostnader	0	-16 793
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-15 444
Övriga försäljningskostnader	-9 279	0
Övriga förvaltningskostnader	-101 446	-59 880
Juridiska kostnader	-984	-2 514
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 193	-48 143
Telefon och porto	-33 233	-22 912
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-732
Medlems- och föreningsavgifter	-20 232	-20 232
Konsultarvoden	0	-11 375
Bankkostnader	-7 652	-6 389
Summa övriga externa kostnader	-4 239 959	-4 055 490

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-182 750	-191 425
Sammanträdesarvoden	-61 250	-45 475
Övriga ersättningar	-11 700	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 627	-9 628
Övriga kostnadsersättningar	-1 625	-3 500
Sociala kostnader	-48 554	-41 617
Summa personalkostnader	-322 506	-291 645

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 501 671	-1 448 113
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-20 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 125	-99 838
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 548 795	-1 567 951

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (hissar)	-41 915	0
Summa övriga rörelsekostnader	-41 915	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	8 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 440

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 788
Ränteintäkter från likviditetsplacering	291 161	265 126
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	301	306
Övriga ränteintäkter	0	643
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	291 462	267 862

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 202 621	-640 707
Övriga räntekostnader	-333	0
Övriga finansiella kostnader	-500 455	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 703 409	-640 707



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 039 418	70 039 418
Mark	1 063 000	1 063 000
Anslutningsavgifter	300 000	300 000
Markanläggning	662 500	662 500
	72 064 918	72 064 918
Årets anskaffningar		
Byggnader	27 700 000	0
	27 700 000	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-836 519	0
	-836 519	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 928 400	72 064 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 446 829	-31 998 716
Anslutningsavgifter	-300 000	-280 000
Markanläggningar	-662 500	-662 500
	-34 409 329	-32 941 216
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering del byggnad - gjord avskrivning	794 604	0
	794 604	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 501 671	-1 448 113
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-20 000
	-1 501 671	-1 468 113
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 116 396	-34 409 329
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 812 004	37 655 589
Varav		
Byggnader	62 749 004	36 592 589
Mark	1 063 000	1 063 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	306 000	306 000
Totalt taxeringsvärde	122 306 000	122 306 000
<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>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 409 270	1 409 270
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 409 270	1 409 270
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 267 897	-1 168 059
	-1 267 897	-1 168 059
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 126	-99 838
	-47 126	-99 838
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 367 735	-1 267 897
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 367 735	-1 267 897
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 249	141 374

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbete dränering	12 710 000	0
Vid årets slut	12 710 000	0

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
844 Garantikapital i Intresseföreningen á 500 kr	422 000	422 000
Summa andra långfristiga fordringar	422 000	422 000

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 617	31 974
Fordran bidrag 4 hissar	800 000	0
Summa övriga fordringar	801 617	31 974

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	117 370
Förutbetalda försäkringspremier	390 928	349 043
Förutbetalda driftkostnader	4 834	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 040 393	999 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	82 538	72 826
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 523
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 518 693	1 543 574

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	3 781
Bankmedel	7 196 133	9 472 753
Transaktionskonto	1 586 105	4 998 318
Summa kassa och bank	8 782 238	14 474 852

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	72 999 251	39 445 231
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-1 390 980	-1 090 980
Nästa års omförhandling av lån	-39 982 892	-18 225 392
Långfristig skuld vid årets slut	31 625 379	20 128 859

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,47%	2025-03-28	2 615 058,00	0,00	80 000,00	2 535 058,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-04-01	3 500 000,00	0,00	500 000,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-04-01	4 630 565,00	0,00	125 000,00	4 505 565,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-04-01	7 479 769,00	0,00	125 000,00	7 354 769,00
SWEDBANK	3,21%	2025-08-28	0,00	15 000 000,00	75 000,00	14 925 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-09-30	7 862 500,00	0,00	200 000,00	7 662 500,00
SWEDBANK	3,66%	2026-06-17	0,00	15 000 000,00	250 000,00	14 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-30	4 500 000,00	0,00	360 000,00	4 140 000,00
SWEDBANK	2,81%	2026-11-25	0,00	5 800 000,00	0,00	5 800 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-04-30	3 354 240,00	0,00	200 000,00	3 154 240,00
HANDELSBANKEN	3,18%	2027-06-01	1 328 099,00	0,00	230 980,00	1 097 119,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2028-06-01	4 175 000,00	0,00	100 000,00	4 075 000,00
Summa			39 445 231,00	35 800 000,00	2 245 980,00	72 999 251,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de 6 översta lånen i tabellen 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 förlånga lånen under kommande år.

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	562 144	593 443
Skuld för moms	-11 227	88 253
Skuld sociala avgifter och skatter	100 604	87 016
Avräkning hyror och avgifter	0	-8 606
Clearing	11 266	0
Summa övriga skulder	662 787	760 106

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	83 988	40 470
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 532	17 090
Upplupna elkostnader	157 073	194 579
Upplupna vattenavgifter	100 546	86 381
Upplupna värmekostnader	276 190	170 774
Upplupna kostnader för renhållning	46 579	40 571
Upplupna revisionsarvoden	16 250	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 337	50 162
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	995 138	1 373 504
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 699 634	1 988 531

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	74 824 000	49 870 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2025 kommer föreningen att ta upp ett lån på 16,5 miljoner för byte av fönster i låghusen.

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 2024.

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 2024 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 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 att utföra 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 revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 datum enligt digital signering

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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Falunhus nr 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, 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

