

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Falunhus nr 12
Org nr: 716412-9467

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 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 1 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

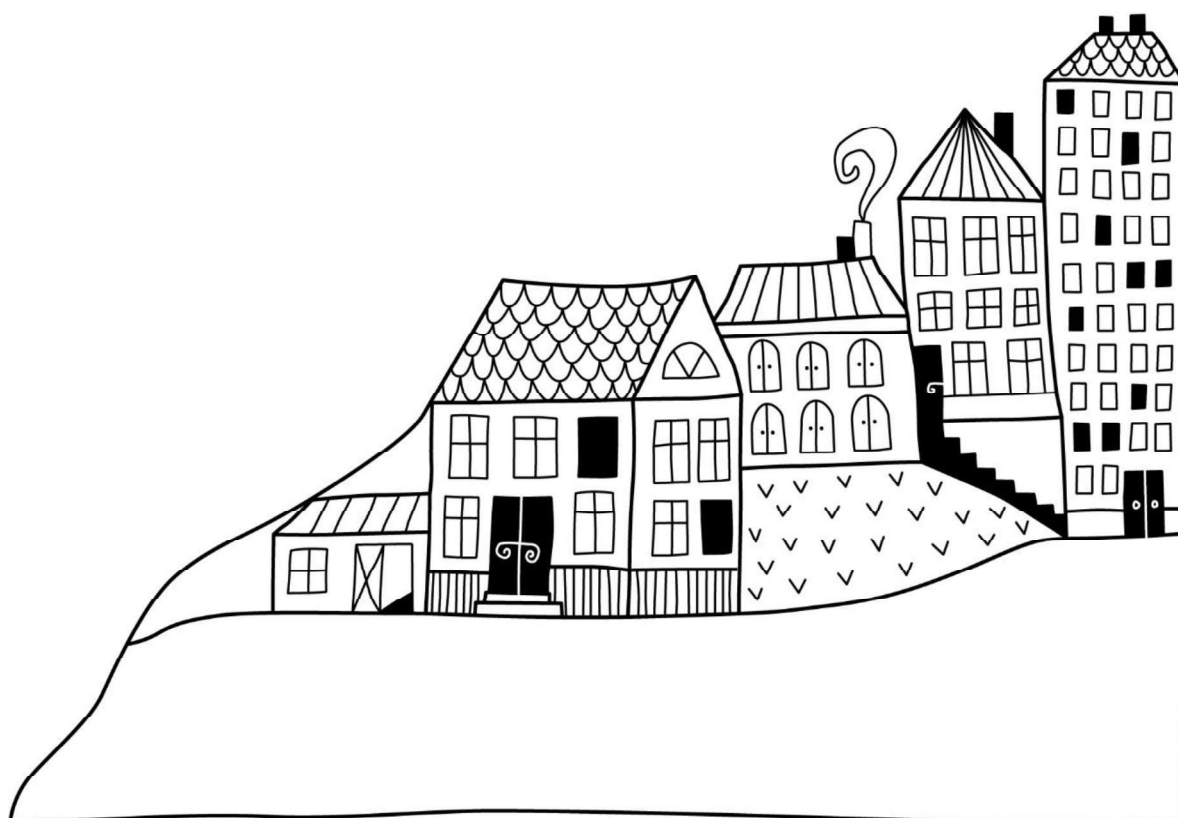
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Falunhus nr 12
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 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-12-09. Ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-21.

I resultatet ingår avskrivningar med 778 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 923 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 m²

Bostäder bostadsrätt 6 666 m²

Årets taxeringsvärde 68 228 000 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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel 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 285 tkr och planerat underhåll för 372 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 kostnadmässigt 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 uträknas 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 september 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 336 tkr/år. Av detta är 690 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 646 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 565 tkr. Avsättning har gjorts med 651 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dörrbyten inkl låssystem	2013	
Renovering av 36 balkonger	2014-2017	
Byte av värmesystem i UC	2017-2018	
Renovering värmesystem i alla lägenheter	2017-2018	
Fasadrenovering och målning	2016-2021	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunnar och kabel till uc	110 365
Byte takfläktar och ovk besiktning	71 400
Rengöring tak och byte nockband	179 025
Byte fönster I badrum	10 930

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyten	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Hogvall	Ordförande	2025
Susanne Tigerstrand	Sekreterare	2026
Jan Bengtsson	Vice ordförande	2025
Oskar Strömberg	Ledamot	2026
Johanna Gustafsson	Ledamot	2026
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Funck	Suppleant	2025
Roland Paulsson	Suppleant	2025
Tina Fagerström	Suppleant	2025
Sven Erikjans	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Björn Lindqvist	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Lars Gyllner

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3 från 2024-01-01. Förslag ligger för beslut hos Bokföringsnämnden att samtliga bostadsrättsföreningar ska byta till K3 från 2025-2026. För föreningens del kommer en stor investeringar under 2025 och då är det en fördel att tidigarelägga övergången.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 897	5 562	5 427	5 217	5 012
Resultat efter finansiella poster*	1 145	1 203	1 045	-526	1 196
Soliditet %*	44	40	35	31	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	93	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	828	781	758	747	717
Energikostnad kr/kvm*	195	173	165	161	148
Sparande kr/kvm*	344	297	329	309	267
Skuldsättning kr/kvm*	1 570	1 606	1 688	1 740	1 792
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 570	1 606	1 688	1 740	1 792
Räntekänslighet %*	1,9	2,1	2,2	2,3	2,5

* 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	1 337 155	0	5 122 071	134 463	1 202 691
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 202 691	-1 202 691
Reservering underhållsfond			651 000	-651 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-371 720	371 720	
Årets resultat					1 145 331
Vid årets slut	1 337 155	0	5 401 351	1 057 874	1 145 331

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 337 154
Årets resultat	1 145 331
Årets fondreservering enligt stadgarna	-651 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 720
Summa	2 203 206

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 203 206**

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 145 331
Ianspråktangande av underhållsfond	371 720
Avsättning till underhållsfond	-651 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	866 051

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	5 897 462	5 562 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 399	204 859
Summa		6 008 861	5 766 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 725 583	-2 801 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 178 434	-1 166 551
Personalkostnader	Not 6	-110 336	-109 825
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-778 155	-425 255
Summa rörelsekostnader		-4 792 508	-4 502 997
Rörelseresultat		1 216 353	1 263 981
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	165 110	116 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-236 132	-179 965
Summa finansiella poster		-71 022	-61 290
Resultat efter finansiella poster		1 145 331	1 202 691
Årets resultat		1 145 331	1 202 691



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 910 247	12 984 222
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	58 393	63 106
Summa materiella anläggningstillgångar		12 968 640	13 047 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	125 000	125 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 000	125 000
Summa anläggningstillgångar		13 093 640	13 172 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	1 403	17 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	568 156	524 536
Summa kortfristiga fordringar		569 559	542 528
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 611 395	5 725 306
Summa kassa och bank		6 611 395	5 725 306
Summa omsättningstillgångar		7 180 954	6 267 834
Summa tillgångar		20 274 595	19 440 162



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 337 155	1 337 155
Fond för yttre underhåll	5 401 350	5 122 071
Summa bundet eget kapital	6 738 505	6 459 226
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 057 875	134 463
Årets resultat	1 145 331	1 202 691
Summa fritt eget kapital	2 203 206	1 337 154
Summa eget kapital	8 941 711	7 796 380
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 612 500
Summa långfristiga skulder	1 612 500	3 059 360
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 850 106
Leverantörsskulder	38 436	6 588
Skatteskulder	35 335	41 948
Övriga skulder	Not 18	179 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	616 805
Summa kortfristiga skulder	9 720 383	8 584 422
Summa eget kapital och skulder	20 274 595	19 440 162



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 216 353	1 263 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	778 155	425 255
	1 994 508	1 689 236
Erhållen ränta	149 684	44 838
Erlagd ränta	-235 483	-180 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 908 709	1 553 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 605	-4 457
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-67 408	-59 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 829 696	1 489 648
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-699 467	0
Investeringar i inventarier	0	-41 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-699 467	-41 945
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-244 140	-548 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 140	-548 132
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	886 089	899 571
Likvida medel vid årets början	5 725 306	4 825 735
Likvida medel vid årets slut	6 611 395	5 725 306
Kassa och Bank BR	6 611 395	5 725 306



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.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om. Komponentindelningen har ändrats under året.

Ny tolkning vad som är nettoomsättning gör att indelning av jämförelseåret är annorlunda.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	24-120
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	15
Maskiner/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	5 521 212	5 208 732
Hyror, lokaler	13 440	13 440
Hyror, garage	211 200	184 800
Hyror, p-platser	170 400	170 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-960
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 950	-17 750
Övriga ersättningar	2 160	3 457
Summa nettoomsättning	5 897 462	5 562 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäkringsersättningar	111 399	204 859
Summa övriga rörelseintäkter	111 399	204 859

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-371 720	-353 735
Reparationer	-285 006	-532 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 935	-261 944
Arrendeavgifter, del i samlingssal	-6 138	-8 279
Försäkringspremier	-172 507	-144 800
Kabel- och digital-TV	-90 751	-87 668
Återbäring från Riksbyggen	1 200	10 400
Obligatoriska besiktningar	-2 825	-2 681
Snö- och halkbekämpning	-12 758	-8 469
Förbrukningsinventarier och materiel	-17 992	-37 942
Fordons- och maskinkostnader	0	-9 680
Vatten	-386 463	-340 013
Fastighetsel	-95 178	-88 617
Uppvärmning	-821 288	-726 174
Sophantering och återvinning	-163 364	-136 181
Förvaltningsarvode drift	-5 859	-72 738
Summa driftskostnader	-2 725 583	-2 801 366

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 098 774	-1 068 055
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-15 394
Övriga förvaltningskostnader	-38 629	-32 425
Juridiska kostnader	-326	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 298	-8 400
Medlems- och föreningsavgifter	-5 976	-5 976
Konsultarvoden	-6 625	-33 296
Bankkostnader	-3 806	-2 965
Summa övriga externa kostnader	-1 178 434	-1 166 551

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-18 836	-18 325
Summa personalkostnader	-110 336	-109 825

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-756 781	-359 494
Avskrivning Markanläggningar	-16 661	-16 661
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-30 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-14 387
Avskrivning Installationer	-4 713	-4 713
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-778 155	-425 255

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	2 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 500



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	854
Ränteintäkter från likviditetsplacering	165 000	114 756
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	0
Övriga ränteintäkter	0	565
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	165 110	116 175

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-236 132	-179 965
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 132	-179 965



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 789 659	21 180 211
Mark	206 097	206 097
Anslutningsavgifter	174 500	174 500
Tillkommande utgifter	0	609 448
Markanläggning	333 210	333 210
	22 503 466	22 503 466
Årets anskaffningar		
Byggnader, vindsisolering	699 467	0
	699 467	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 202 933	22 503 466
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 721 999	-8 232 551
Anslutningsavgifter	-174 500	-174 500
Tillkommande utgifter	0	-489 448
Markanläggningar	-233 251	-216 590
	-9 129 750	-9 113 089
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-756 781	-359 494
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-30 000
Årets avskrivning markanläggningar	-16 661	-16 661
	-773 442	-406 155
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 903 192	-9 519 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 910 247	12 984 222
Varav		
Byggnader	12 620 852	12 588 166
Mark	206 097	206 097
Tillkommande utgifter	0	90 000
Markanläggningar	83 298	99 959
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 264 000	59 881 000
Lokaler	964 000	964 000
Totalt taxeringsvärde	68 228 000	60 845 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 424 000</i>	<i>42 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 804 000</i>	<i>18 306 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	182 881	242 705
Installationer	168 979	127 034
	351 860	369 739
Årets anskaffningar		
Installationer	0	41 945
	0	41 945
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-59 824
	0	-59 824
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	351 860	351 860
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-182 881	-228 318
Installationer	-105 872	-101 159
	-288 753	-329 477
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	59 824
	0	59 824
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-14 387
Installationer	-4 713	-4 713
	-4 713	-19 100
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	58 394	63 106
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	58 394	63 106

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
250 Andelar i Riksbyggens intresseförening Dalarna á 500 kr	125 000	125 000
Summa andra långfristiga fordringar	125 000	125 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 403	17 992
Summa övriga fordringar	1 403	17 992

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	89 263	73 837
Förutbetalda försäkringspremier	193 206	172 507
Förutbetalt förvaltningsarvode	274 693	267 014
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 993	11 178
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	568 156	524 536

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	6 301 168	3 901 595
Transaktionskonto	310 227	1 823 711
Summa kassa och bank	6 611 395	5 725 306

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 462 606	10 706 746
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-40 000	-68 800
Nästa års lån med omsättning	-8 810 106	-7 580 586
Långfristig skuld vid årets slut	1 612 500	3 059 360

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-04-01	4 441 850,00	0,00	77 700,00	4 364 150,00
SWEDBANK	2,39%	2025-03-28	3 138 736,00	0,00	99 640,00	3 039 096,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-04-30	1 433 660,00	0,00	26 800,00	1 406 860,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-12-30	1 692 500,00	0,00	40 000,00	1 652 500,00
Summa			10 706 746,00	0,00	244 140,00	10 462 606,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de tre med villkorsändringsdag 2025 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

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	202 936	207 455
Skuld sociala avgifter och skatter	18 836	0
Avräkning lön	-42 320	0
Clearing	250	340
Summa övriga skulder	179 702	207 795

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	21 550	20 901
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 546
Upplupna elkostnader	19 381	13 242
Upplupna vattenavgifter	33 259	29 375
Upplupna värmekostnader	110 861	107 902
Upplupna kostnader för renhållning	13 594	11 129
Upplupna revisionsarvoden	21 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	90 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 458	12 472
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 202	442 612
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	616 805	680 705

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 312 000	15 312 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Digital signering

Lennart Hogvall

Lennart Hogvall

Susanne Tigerstrand

Susanne Tigerstrand

Jan Bengtsson

Jan Bengtsson

Oskar Strömberg

Oskar Strömberg

Johanna Gustafsson

Johanna Gustafsson

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 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 Bostadsrättsföreningen Falunhus nr 12, 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

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 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.

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.

0771-860 860

www.riksbyggen.se

