

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Falunhus nr 13  
Org nr: 716412-8410



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

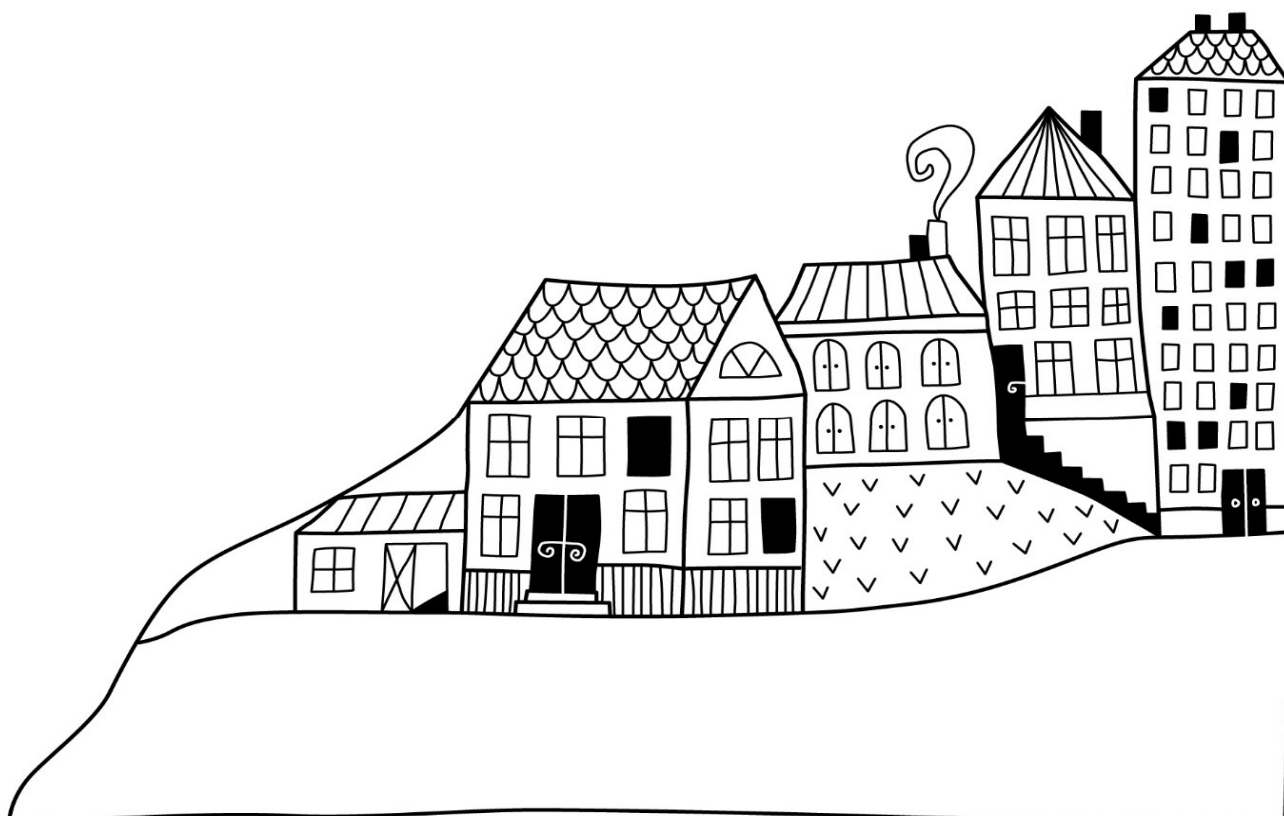
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falunhus nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 324% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 9 297 277 kr i lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 324% till 352%.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 889 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Främby 1:25 i Falu kommun med därpå uppförda 20 st byggnader med 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hyr även ut 45 garageplatser samt 28 parkeringsplatser varav 20 med uttag för motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Peders väg 1 - 119 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
30	15	15	60

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
45	28

Total tomtarea 22 025 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 976 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 47 073 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 200 000 kr



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

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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Statuskontroll, underhållsplanering och driftövervakning	Riksbyggen
Stadsnät, fjärrvärme, elnät	Falu Energi och Vatten AB
El	Dalakraft AB
Digital-TV	Telenor Sverige AB

#### 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 457 tkr och planerat underhåll för 524 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Falu Stadsnät	2009
Tvättstugor	2013
Installationer	2016
Balkonger	2017
Markytor	2017
Balkonger och målning	2018
Markytor	2018
Översyn tak	2019
Målning (gavlar)	2019-2020
Laddstationer	2019
Fönsterbyte	2020
Gemensamma utrymmen (samlingslokal)	2020

#### Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Relining	160
Målning (gavlar)	349
Garage och p-platser	15

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Monika Morén	Ordförande	Stämman	2022
Martin Augustsson	Vice ordförande	Stämman	2023
Anette Timbré	Sekreterare	Stämman	2023
Helena Stenport	Ledamot	Stämman	2023
Marlene Olsson-Strid	Ledamot	Stämman	2022
Gun-Britt Svärdström	Ledamot	Stämman	2022
Johan Brändström	Ledamot	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Hedin	Suppleant	Stämman	2022
Elisabet Liss	Suppleant	Stämman	2023
Peter Jonsson	Suppleant	Stämman	2022 (utträde 2022-01-31)
Felix Beckeman	Suppleant	Stämman	2023 (utträde 2021-12-19)
Jan Sörling	Suppleant	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	2022

### Valberedning

Marianne Gadd	Sammanställande	Stämman	2022
Birgit Johansson Mjöberg		Stämman	2022

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

### Medlemsvinst

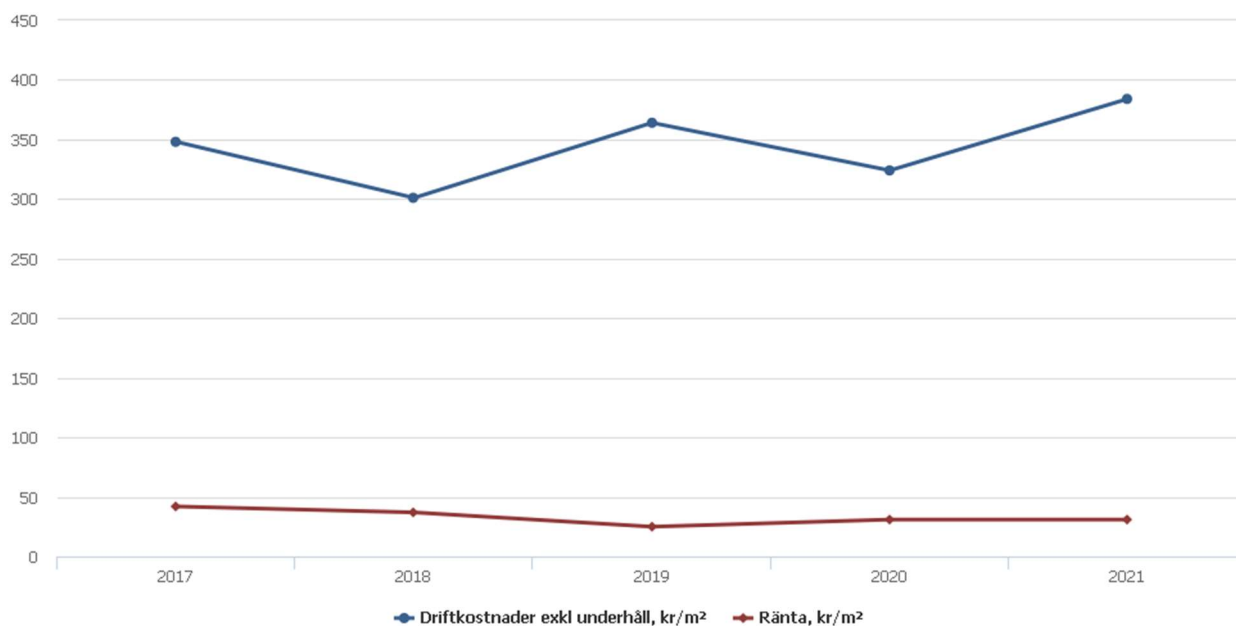
RBF Falunhus nr 13 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

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 4 500 kronor i återbäring samt 8 688 kronor i utdelning.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 418	3 376	3 258	3 255	3 259
Resultat efter finansiella poster	475	-2 633	257	-90	1 147
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	335	335	274	128	128
Soliditet %	15	12	31	30	22
Likviditet i % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	352	324	312	301	313
Likviditet i % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	36	324	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	655	647	624	624	624
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	384	324	364	301	348
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	31	31	25	37	42
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	326	96	493	317	417
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 499	2 570	1 833	1 891	1 950



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	991 278	478 883	3 074 528	-2 632 707
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 632 707	2 632 707
Reservering underhållsfond		1 666 000	-1 666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-524 178	524 178	
Årets resultat				474 861
<b>Vid årets slut</b>	<b>991 278</b>	<b>1 620 705</b>	<b>-700 001</b>	<b>474 861</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	441 821
Årets resultat	474 861
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	524 178
<b>Summa</b>	<b>-225 140</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 225 140</b>
--	------------------

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

## Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	474 861
Ianspråktagande av underhållsfond	524 178
Avsättning till underhållsfond	-1 666 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-666 961





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 418 228	3 376 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	473 222	18 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 891 450</b>	<b>3 395 079</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 433 225	-5 252 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 943	-161 555
Personalkostnader	Not 6	-76 632	-76 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-414 221	-386 490
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 275 021</b>	<b>-5 877 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>616 429</b>	<b>-2 482 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 688	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 411	3 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-155 668	-154 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 568</b>	<b>-150 508</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>474 861</b>	<b>-2 632 707</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>474 861</b>	<b>-2 632 707</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	11 711 656	12 121 677
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	8 400	12 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 720 056</b>	<b>12 134 277</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 500	90 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 500</b>	<b>90 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 810 556</b>	<b>12 224 777</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	50	50
Övriga fordringar	Not 15	5 015	11 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	390 031	219 860
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>395 096</b>	<b>231 633</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 296 834	2 840 886
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 296 834</b>	<b>2 840 886</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 691 930</b>	<b>3 072 519</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 502 485</b>	<b>15 297 296</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		991 278	991 278
Fond för yttre underhåll		1 620 705	478 883
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 611 982</b>	<b>1 470 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-700 001	3 074 528
Årets resultat		474 861	-2 632 707
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-225 140</b>	<b>441 821</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 386 842</b>	<b>1 911 981</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 769 107	12 437 324
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 769 107</b>	<b>12 437 324</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 668 217	351 974
Leverantörsskulder	Not 19	32 052	36 206
Skatteskulder	Not 20	31 810	11 233
Övriga skulder	Not 21	70 748	74 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	543 710	474 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 346 537</b>	<b>947 991</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 502 485</b>	<b>15 297 296</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Byggnader	Linjär	60
Inventarier & verktyg	Linjär	3 - 5
Markanläggningar	Linjär	10 - 30
Standardförbättringar	Linjär	10 - 25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 260 256	3 221 433
Hyror, garage	121 500	121 500
Hyror, p-platser	39 600	39 420
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-225	-2 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 360	-2 490
Elavgifter	-1 543	-1 440
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 418 228</b>	<b>3 376 173</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	4 028	7 983
Fakturerade kostnader	143 200	0
Övriga sidointäkter	35 504	10 262
Övriga rörelseintäkter	2 449	661
Försäkringsersättningar	288 041	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>473 222</b>	<b>18 906</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-524 178	-3 640 854
Reparationer	-457 174	-90 642
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-175 052	-144 565
Arrendeavgifter	0	-10 619
Försäkringspremier	-98 327	-84 125
Kabel- och digital-TV	-81 303	-77 979
Återbäring från Riksbyggen	4 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-28 142
Obligatoriska besiktningar	-41 947	-7 658
Snö- och halkbekämpning	-63 785	-24 626
Statuskontroll	0	-29 585
Förbrukningsinventarier	-36 056	-22 504
Fordons- och maskinkostnader	-29 031	-130
Vatten	-234 106	-224 385
Fastighetsel	-61 443	-55 842
Uppvärmning	-485 906	-443 496
Sophantering och återvinning	-110 320	-108 538
Förvaltningsarvode	-39 096	-259 090
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 433 225</b>	<b>-5 252 780</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-257 489	-96 949
IT-kostnader	-29 760	-29 760
Arvode, yrkesrevisorer	-7 000	-6 700
Övriga förvaltningskostnader	-44 087	-13 331
Kreditupplysningar	-780	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 902	-8 496
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-4 320
Bankkostnader	-2 045	-2 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-350 943</b>	<b>-161 555</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-58 500	-63 400
Övriga kostnadsersättningar	-4 435	-2 481
Sociala kostnader	-13 697	-10 572
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 632</b>	<b>-76 453</b>



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

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-254 517	-254 517
Avskrivning Markanläggningar	-27 896	-27 896
Avskrivningar tillkommande utgifter	-127 608	-99 877
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 200	-4 200
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-414 221</b>	<b>-386 490</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 688	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 688</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 411	3 803
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 411</b>	<b>3 803</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-155 668	-154 310
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-155 668</b>	<b>-154 310</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 355 867	15 355 867
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	140 750	140 750
Standardförbättringar	2 362 811	698 811
Markanläggning	669 335	669 335
	<b>18 690 574</b>	<b>17 026 574</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	1 664 000
	<b>0</b>	<b>1 664 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 690 574</b>	<b>18 690 574</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 436 863	-5 182 346
Anslutningsavgifter	-140 750	-140 750
Standardförbättringar	-640 936	-541 059
Markanläggningar	-350 349	-322 453
	<b>-6 568 898</b>	<b>-6 186 608</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-254 517	-254 517
Årets avskrivning standardförbättringar	-127 608	-99 877
Årets avskrivning markanläggningar	-27 896	-27 896
	<b>-410 021</b>	<b>-382 290</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 978 919</b>	<b>-6 568 898</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 711 656</b>	<b>12 121 677</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 664 487	9 919 004
Mark	161 811	161 811
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	1 594 267	1 721 875
Markanläggningar	291 091	318 987
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 084 000	42 211 000
Lokaler	989 000	989 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 073 000</b>	<b>43 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>33 594 000</i>	<i>31 749 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 479 000</i>	<i>11 451 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	203 395	203 395
	<b>203 395</b>	<b>203 395</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>203 395</b>	<b>203 395</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-190 795	-186 595
	<b>-190 795</b>	<b>-186 595</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 200	-4 200
	<b>-4 200</b>	<b>-4 200</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-194 995	-190 795
	<b>-194 995</b>	<b>-190 795</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-194 995</b>	<b>-190 795</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 400</b>	<b>12 600</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	8 400	12 600

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	90 500	90 500
	<b>90 500</b>	<b>90 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	50
	<b>50</b>	<b>50</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 015	11 723
	<b>5 015</b>	<b>11 723</b>





**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 534	98 327
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 274	91 989
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 479	19 282
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 744	10 262
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>390 031</b>	<b>219 860</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 809 214	1 803 803
Företagskonto	2 223	0
Transaktionskonto	1 485 397	1 037 083
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 296 834</b>	<b>2 840 886</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	12 437 324	12 789 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 940	-351 974
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 297 277	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 769 107</b>	<b>12 437 324</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,69%	2022-02-25	3 483 256,00	0,00	80 076,00	3 403 180,00
SWEDBANK	1,09%	2022-05-25	3 960 000,00	0,00	80 000,00	3 880 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-07-30	2 444 173,00	0,00	135 000,00	2 309 173,00
SWEDBANK	1,00%	2024-02-23	2 901 869,00	0,00	56 898,00	2 844 971,00
<b>Summa</b>			<b>12 789 298,00</b>	<b>0,00</b>	<b>351 974,00</b>	<b>12 437 324,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 9 297 277 kr 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 19 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	12 473	34 231
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 579	1 975
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>32 052</b>	<b>36 206</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	0	6 709
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	175 052	144 565
Debiterad preliminärskatt	-143 242	-140 041
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>31 810</b>	<b>11 233</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	70 748	74 082
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>70 748</b>	<b>74 082</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 166	18 852
Upplupna räntekostnader	17 259	15 346
Upplupna driftskostnader	19 813	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 597	0
Upplupna elkostnader	6 802	5 435
Upplupna vattenavgifter	19 109	19 074
Upplupna värmekostnader	71 696	53 687
Upplupna kostnader för renhållning	9 250	9 901
Upplupna revisionsarvoden	0	6 700
Upplupna styrelsearvoden	61 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 734	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 629	3 966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 655	281 536
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>543 710</b>	<b>474 496</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	15 483 000	15 483 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Digital underskrift, se längst ned på sidan

*Monika Morén*

Monika Morén

*Martin Augustason*

Martin Augustsson

*Anette Timbré*

Anette Timbré

*Helena Stenport*

Helena Stenport

*Marlene Olsson-Strid*

Marlene Olsson-Strid

*Gun-Britt Svärdström*

Gun-Britt Svärdström

*Johan Brändström*

Johan Brändström

Digital underskrift, se längst ned på sidan

*Torbjörn Sjöström*

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Falunhus nr 13, org. nr 716412-8410

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Falunhus nr 13 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## 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 BRF Falunhus nr 13 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Borlänge den

KPMG AB

*Torbjörn Sjöström*

Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

---

# RBF Falunhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RBF Falunhus nr 13 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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

