

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Falkenbergshus nr 3  
Org nr: 749000-0945



# DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggens Brf Falkenbergshus nr 3 vid ordinarie föreningsstämma för tiden 2022.07.01-2023.06.30

Dagordning enligt stadgarna, § 59

---

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorsuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden  
- Stadgebyte
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Falkenbergshus  
nr 3 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-21.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av minskade underhållskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 866 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 478 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herdinnan 1 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 84 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1962.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	48	36	0	0	0	84

### Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	48	8

Total bostadsarea 5 319 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 876 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 79 393 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 393 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.

#### 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 272 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 45 793 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 526 tkr (246 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 526 tkr.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingegerd Fjärdhammar	Ordförande	2024
Malin Karlsson	Sekreterare	2023
Lars-Magnus Pettersson	Ledamot	2024
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan-Åke Björklöw	Suppleant	2023
Marita Carlsson	Suppleant	2023
Agneta Andersson	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lisbeth Brizet	Förtroendevald revisor	2023
BoRevision, Emil Persson	Revisor	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat arbetet med att installera IMD. Värmekostnaderna har under året minskat väsentligt på grund av att man under föregående år bytte värmesystem från gas till fjärrvärme.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

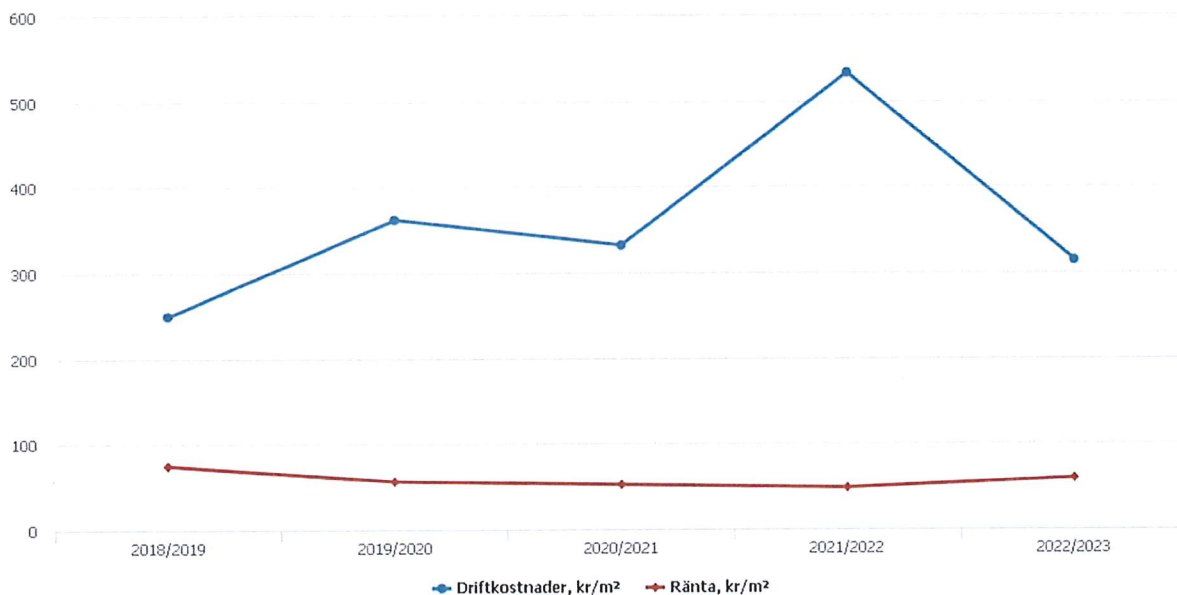
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 873 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 738	4 643	4 646	4 552	4 560
Resultat efter finansiella poster	612	-743	567	232	827
Soliditet %	19	15	19	16	15
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	314	533	332	362	249
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	59	48	52	56	74



**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 865	0	0	5 078 143	-1 038 819	-742 684
Disposition enl. årsstämmobeslut					-742 684	742 684
Reservering underhållsfond				1 526 430	-1 526 430	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						612 019
<b>Vid årets slut</b>	<b>369 865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 604 573</b>	<b>-3 307 933</b>	<b>612 019</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 781 503
Årets resultat	612 019
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 526 430
<b>Summa</b>	<b>-2 695 914</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 2 695 914</b>
--	--------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 737 627	4 642 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	606 591	568 409
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 344 218</b>	<b>5 211 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 943 887	-3 301 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 574 625	-1 486 470
Personalkostnader	Not 6	-63 389	-55 167
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-865 908	-835 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 447 809</b>	<b>-5 678 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>896 408</b>	<b>-467 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 520	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	79 402	7 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-366 311	-294 741
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 389</b>	<b>-274 733</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>612 019</b>	<b>-742 684</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>612 019</b>	<b>-742 684</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	15 178 875	16 044 783
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	366 083	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 544 958</b>	<b>16 044 783</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	126 000	126 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 000</b>	<b>126 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 670 958</b>	<b>16 170 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	165
Övriga fordringar	Not 15	129 411	9 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	504 113	425 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>633 524</b>	<b>435 482</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	6 242 954	7 155 128
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 242 954</b>	<b>7 155 128</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 876 478</b>	<b>7 590 610</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 547 436</b>	<b>23 761 393</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		369 865	369 865
Fond för yttre underhåll		6 604 573	5 078 143
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 974 438</b>	<b>5 448 008</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 307 933	-1 038 819
Årets resultat		612 019	-742 684
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 695 914</b>	<b>-1 781 503</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 278 524</b>	<b>3 666 505</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 456 759	13 603 811
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 456 759</b>	<b>13 603 811</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 038 427	4 272 439
Leverantörsskulder	Not 19	149 067	446 536
Skatteskulder	Not 20	9 024	5 963
Övriga skulder	Not 21	50 696	50 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	564 939	1 715 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 812 153</b>	<b>6 491 077</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 547 436</b>	<b>23 761 393</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Standardförbättring	Linjär	15–50
Markanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 641 564	4 550 412
Hyror, garage	88 532	88 647
Hyror, p-platser	8 064	8 064
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-397	-3 244
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-136	-1 245
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 737 627</b>	<b>4 642 634</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkonginglasning	549 360	549 360
Övriga ersättningar	15 628	17 399
Erhållna statliga bidrag	39 587	0
Övriga rörelseintäkter	2 016	1 650
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>606 591</b>	<b>568 409</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	0	-581 376
Reparationer	-271 537	-314 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 653	-143 526
Försäkringspremier	-67 588	-62 000
Återbäring från Riksbyggen	13 200	14 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 168	0
Serviceavtal	-133 808	-151 637
Obligatoriska besiktningar	-11 250	0
Snö- och halkbekämpning	-44 331	-45 194
Förbrukningsinventarier	-4 788	-11 521
Vatten	-309 073	-293 029
Fastighetsel	-117 572	-81 026
Uppvärmning	-500 980	-1 503 651
Sophantering och återvinning	-138 190	-128 464
Förvaltningsarvode drift	-206 149	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 943 887</b>	<b>-3 301 506</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 220 181	-1 173 934
IT-kostnader	-241 463	-242 329
Arvode, yrkesrevisorer	-56 250	-25 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 172	-9 958
Kreditupplysningar	-14	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 821	-14 567
Medlems- och föreningsavgifter	-6 048	-6 048
Konsultarvoden	-20 072	-12 488
Bankkostnader	-2 604	-1 650
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 574 625</b>	<b>-1 486 470</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-10 718	0
Styrelsearvoden	-24 150	-23 800
Sammanträdesarvoden	-16 300	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 125	-1 125
Övriga kostnadsersättningar	-296	0
Pensionskostnader	-457	0
Övriga personalkostnader	0	-3 950
Sociala kostnader	-10 343	-10 692
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 389</b>	<b>-55 167</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-567 330	-567 330
Avskrivning Markanläggningar	-4 000	-4 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-294 578	-264 520
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-865 908</b>	<b>-835 851</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 520	12 096
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 520</b>	<b>12 096</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	79 178	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	332
Övriga ränteintäkter	155	7 580
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>79 402</b>	<b>7 912</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-366 311	-294 741
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-366 311</b>	<b>-294 741</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 776 347	17 776 347
Mark	250 000	250 000
Standardförbättringar	14 377 502	13 776 209
Markanläggning	40 000	40 000
	<b>32 443 849</b>	<b>31 842 556</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	601 293
	<b>0</b>	<b>601 293</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 443 849</b>	<b>32 443 849</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 092 203	-11 524 873
Standardförbättringar	-4 274 862	-4 010 342
Markanläggningar	-32 000	-28 000
	<b>-16 399 065</b>	<b>-15 563 215</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-567 330	-567 330
Årets avskrivning standardförbättringar	-294 578	-264 520
Årets avskrivning markanläggningar	-4 000	-4 000
	<b>-865 908</b>	<b>-835 850</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 264 973</b>	<b>-16 399 065</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 178 875</b>	<b>16 044 783</b>

**Varav**

Byggnader	5 116 814	5 684 144
Mark	250 000	250 000
Standardförbättringar	9 808 061	10 102 639
Markanläggningar	4 000	8 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	77 800 000	77 800 000
Lokaler	1 593 000	1 593 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>79 393 000</b>	<b>79 393 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>54 396 000</i>	<i>54 396 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 997 000</i>	<i>24 997 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	366 083	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>366 083</b>	<b>366 083</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar	126 000	126 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>126 000</b>	<b>126 000</b>

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

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	165
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>165</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	46 836	9 545
Momsfordringar	82 575	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>129 411</b>	<b>9 545</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	44 855	3 957
Förutbetalda försäkringspremier	35 982	31 606
Förutbetalt förvaltningsarvode	310 008	300 082
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 958	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	59 006
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 311	31 121
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>504 113</b>	<b>425 772</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
SBAB	4 421 881	2 402 954
Transaktionskonto Swedbank	1 821 073	4 752 174
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 242 954</b>	<b>7 155 128</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	17 495 186	17 876 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 252	-372 439
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 659 175	-3 900 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 456 759</b>	<b>13 603 811</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	5,89%	2023-09-08	575 000,00	0,00	8 625,00	566 375,00
SBAB	1,20%	2024-05-10	2 224 800,00	0,00	66 000,00	2 158 800,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-03-01	2 666 250,00	0,00	27 000,00	2 639 250,00
STADSHYPOTEK	2,21%	2025-03-30	2 186 208,00	0,00	80 000,00	2 106 208,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2025-06-01	2 615 992,00	0,00	20 439,00	2 595 553,00
STADSHYPOTEK	4,42%	2026-06-01	3 360 000,00	0,00	35 000,00	3 325 000,00
STADSHYPOTEK	2,44%	2027-04-30	4 248 000,00	0,00	144 000,00	4 104 000,00
<b>Summa</b>			<b>17 876 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>381 064,00</b>	<b>17 495 186,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån på 2 659 175 kr som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 370 252 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån förfaller inom fem år efter balansdagen.



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	149 067	446 536
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>149 067</b>	<b>446 536</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	9 024	5 963
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 024</b>	<b>5 963</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	50 696	50 696
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>50 696</b>	<b>50 696</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	40 061	13 845
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 901
Upplupna elkostnader	0	524
Upplupna värmekostnader	19 020	17 575
Upplupna kostnader för renhållning	2 516	2 412
Upplupna kostnader för administration	35 783	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	687 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	151 121
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 048	374 169
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 510	415 396
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>564 939</b>	<b>1 715 443</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	21 176 220	21 176 220

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

---

Ingegerd Fjärdhammar

---

Malin Karlsson

---

Lars Magnus Pettersson

---

Emma Brage

## Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Lisbeth Brizet  
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

---

Emil Persson  
Revisor

---

# RB BRF Falkenbergshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Falkenbergshus 3 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557502027225

## Dokument

### Årsredovisning 2023-06-30

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-10-04 14:48:18 CEST (+0200) av Agneta

Andersson (AA)

Färdigställt 2023-10-11 20:23:46 CEST (+0200)

## Initierare

Agneta Andersson (AA)

Riksbyggen

## Signerare

Ingegerd Fjårdhammar (IF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingegerd Fjårdhammar"

Signerade 2023-10-04 14:54:48 CEST (+0200)

Malin Karlsson (MK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN KARLSSON"

Signerade 2023-10-09 08:52:26 CEST (+0200)

Lars-Magnus Pettersson (LP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lars-Magnus Pettersson"

Signerade 2023-10-04 16:11:14 CEST (+0200)

Emma Brage (EB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA BRAGE"

Signerade 2023-10-04 14:57:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557502027225

Lisbeth Brizet (LB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISBETH BRIZET"  
Signerade 2023-10-08 19:36:41 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max  
Emil Persson"  
Signerade 2023-10-11 20:23:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 3, org.nr. 749000-0945

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 3 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 3 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lisbeth Brizet  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557502029665

## Dokument

**Falkenbergshus nr 3 - Revisionsberättelse 230630**  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2023-10-04 14:52:05 CEST (+0200) av Agneta  
Andersson (AA)  
Färdigställt 2023-10-11 20:23:29 CEST (+0200)

## Signerare

**Agneta Andersson (AA)**  
Riksbyggen

*Signerade 2023-10-04 14:52:05 CEST (+0200)*

**Lisbeth Brizet (LB)**



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISBETH BRIZET"  
Signerade 2023-10-08 19:38:18 CEST (+0200)*

**Emil Persson (EP)**



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max  
Emil Persson"  
Signerade 2023-10-11 20:23:29 CEST (+0200)*





# Verifikat

Transaktion 09222115557502029665

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

