

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Falkenbergshus nr 10  
Org nr: 716408-3250



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Falkenbergshus10 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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 1989-11-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-13.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst på grund av ökade kostnader för räntor och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 656 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ormvråken 1 i Falkenbergs kommun innehållande 63 st bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Solhagavägen i Falkenberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	19	30	14	0	0	63

### Dessutom tillkommer:

P-platser
35

Total tomtarea	15 627 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 473 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 473 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	468 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	468 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	84 365 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 365 000 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 461 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Underhållskostnaderna 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 56 804 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 893 tkr (319 kr/m<sup>2</sup>).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 319 kr/m<sup>2</sup>.

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

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stolpbelysning	123 740

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maritha Hallgren	Ordförande	2024
Jos Svensson	Ledamot	2025
Sven Hast	Ledamot	2024
Johanna Svensson	Ledamot	2025
Kim Lindén	Ledamot	2025
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margith Haraldsson	Suppleant	2025
Raymond Wallström	Suppleant	2024
Agneta Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024 – avgick 240618

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Andersson	Förtroendevald revisor	2024
Borevision, Emil Persson	Revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Larsson	2024



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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 997 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

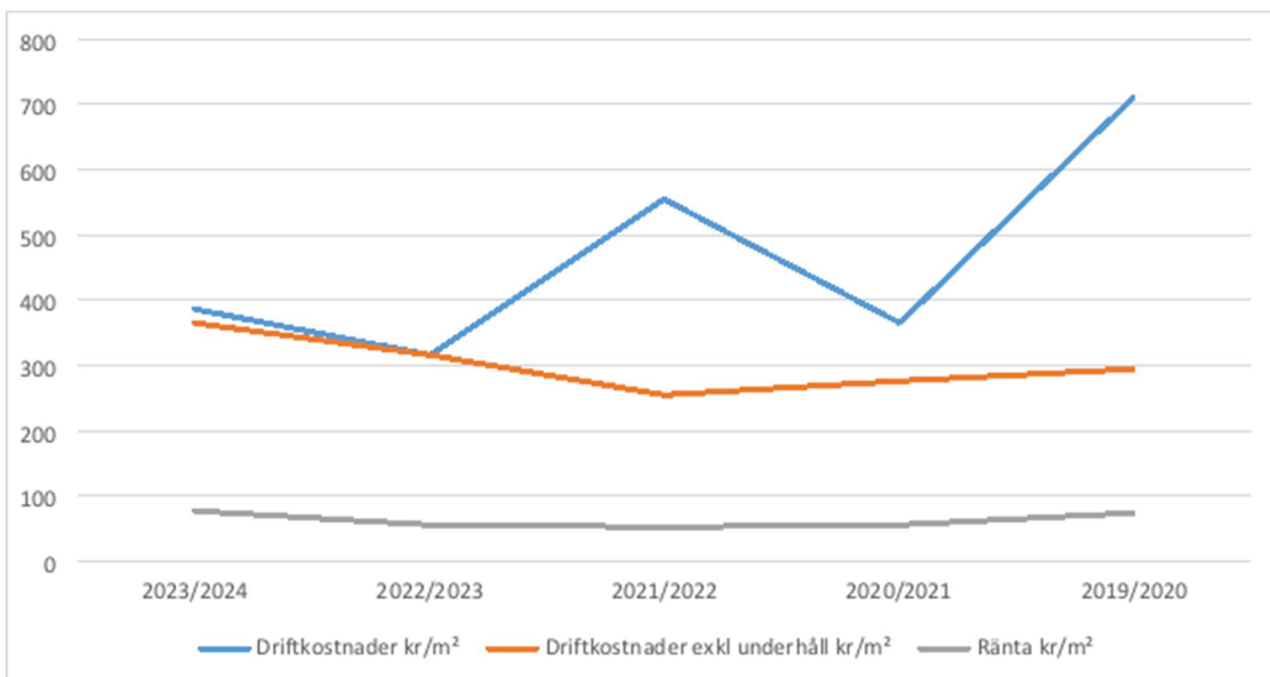
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 559	5 397	5 400	5 391	5 403
Resultat efter finansiella poster*	1 127	1 446	2	1 159	-989
Soliditet %*	22	19	14	14	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	997	968	968	966	968
Driftkostnader kr/kvm	385	316	554	363	711
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	364	316	252	274	293
Energikostnad kr/kvm*	189	162	155	155	148
Sparande kr/kvm*	300	331	390	372	340
Ränta kr/kvm	75	56	50	53	74
Skuldsättning kr/kvm*	4 271	4 318	4 608	4 665	4 722
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 636	4 688	5 002	5 064	5 126
Räntekänslighet %*	4,7	4,8	5,2	5,2	5,3

\* 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. Normalvärde: 200 kr/kvm.

### 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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

**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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

**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. Riktvärde: se ovan.

**Räntekänslighet:** Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	898 009	5 471 922	–1 595 199	1 446 335
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 446 335	–1 446 335
Reservering underhållsfond		1 893 453	–1 893 453	
Ianspråktagande av underhållsfond		–123 740	123 740	
Årets resultat				1 127 316
<b>Vid årets slut</b>	<b>898 009</b>	<b>7 241 635</b>	<b>–1 918 577</b>	<b>1 127 316</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	–148 865
Årets resultat	1 127 316
Årets fondreservering enligt stadgarna	–1 893 453
Årets ianspråktagande av underhållsfond	123 740
<b>Summa</b>	<b>–791 262</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 791 262**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 558 724	5 397 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 914	87 596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 582 638</b>	<b>5 484 927</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 288 922	-1 874 745
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 317 507	-1 306 142
Personalkostnader	Not 6	-68 571	-90 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-529 128	-522 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 204 128</b>	<b>-3 793 927</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 378 510</b>	<b>1 691 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 890
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	193 095	84 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-444 289	-331 057
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 194</b>	<b>-244 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 127 316</b>	<b>1 446 335</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 127 316</b>	<b>1 446 335</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 669 988	25 192 629
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	376 809	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 046 797	25 192 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		25 141 297	25 287 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	326	44 766
Övriga fordringar	Not 15	111 336	779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	378 642	345 723
Summa kortfristiga fordringar		490 304	391 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 284 080	6 872 332
Summa kassa och bank		8 284 080	6 872 332
Summa omsättningstillgångar		8 774 384	7 263 600
Summa tillgångar		33 915 682	32 550 729



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		898 009	898 009
Fond för yttre underhåll		7 241 635	5 471 922
Summa bundet eget kapital		8 139 644	6 369 931
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 918 578	−1 595 199
Årets resultat		1 127 316	1 446 335
Summa fritt eget kapital		−791 262	−148 865
Summa eget kapital		7 348 382	6 221 066
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 475 000	20 842 500
Summa långfristiga skulder		8 475 000	20 842 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 899 944	4 812 444
Leverantörsskulder	Not 19	560 772	23 151
Skatteskulder	Not 20	12 865	10 405
Övriga skulder	Not 21	23 969	36 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	594 749	604 281
Summa kortfristiga skulder		18 092 299	5 487 163
Summa eget kapital och skulder		33 915 682	32 550 729



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 378 510	1 691 000
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	529 128	522 641
	<b>1 907 638</b>	<b>2 213 641</b>
Erhållen ränta	136 401	50 057
Erlagd ränta	-444 937	-330 409
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-42 342	-21 927
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	518 284	-505 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 075 044</b>	<b>1 405 558</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-383 296	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-383 296</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-280 000	-1 720 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-280 000</b>	<b>-1 720 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 411 748	-314 442
Likvida medel vid årets början	6 872 332	7 186 774
Likvida medel vid årets slut	8 284 080	6 872 332

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. 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
Byggnader	Linjär	80
Markanläggning, belysning	Linjär	10
Standardförbättring, dörrar	Linjär	30
Installationer, laddstolpar/IMD	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 455 224	5 296 308
Hyror, garage	105 000	105 000
Hyror, p-platser	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-1 649
Rabatter	0	-3 528
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 558 724</b>	<b>5 397 331</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	900	0
Övriga ersättningar	15 982	23 265
Erhållna statliga bidrag	0	38 374
Övriga rörelseintäkter	7 032	12 082
Försäkringsersättningar	0	13 875
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>23 914</b>	<b>87 596</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-123 740	0
Reparationer	-461 337	-403 533
Självrisk	-51 925	-31 765
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 905	-109 192
Försäkringspremier	-65 115	-58 251
Återbäring från Riksbyggen	6 206	11 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 212	-2 504
Serviceavtal	-5 002	-2 474
Obligatoriska besiktningar	-24 638	-2 001
Snö- och halkbekämpning	-28 379	-36 331
Förbrukningsinventarier	-32 105	0
Vatten	-434 076	-405 181
Fastighetsel	-159 644	-114 716
Uppvärmning	-527 044	-440 655
Sophantering och återvinning	-232 913	-211 576
Förvaltningsarvode drift	-32 095	-67 968
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 288 922</b>	<b>-1 874 745</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-960 443	-990 333
IT-kostnader	-257 096	-220 084
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-32 807	-27 617
Kreditupplysningar	-4 577	-2 679
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 439	-22 722
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-21 223	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 536	-4 536
Konsultarvoden	0	-11 613
Bankkostnader	-3 761	-1 808
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 317 507</b>	<b>-1 306 142</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-53 900	-70 920
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 900	-1 800
Övriga personalkostnader	-2 500	-2 100
Sociala kostnader	-10 271	-15 578
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-68 571</b>	<b>-90 398</b>

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

	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-497 065	-497 065
Avskrivning Markanläggningar	-2 702	-2 702
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 874	-22 874
Avskrivning Installationer	-6 486	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-529 128</b>	<b>-522 641</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01 2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 2023-06-30</b>
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	1 890
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 890</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	191 046	83 694
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 026	764
Övriga ränteintäkter	23	44
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>193 095</b>	<b>84 501</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-444 289	-331 057
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-444 289</b>	<b>-331 057</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	58 028 148	58 028 148
Mark	312 500	312 500
Standardförbättringar	686 224	686 224
Markanläggning	27 024	27 024
	<b>59 053 896</b>	<b>59 053 896</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 053 896</b>	<b>59 053 896</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-8 510 599	-8 013 534
Standardförbättringar	-137 245	-114 370
Markanläggningar	-16 214	-13 512
	<b>-8 664 056</b>	<b>-8 141 416</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-497 064	-497 064
Årets avskrivning standardförbättringar	-22 874	-22 874
Årets avskrivning markanläggningar	-2 702	-2 702
	<b>-522 640</b>	<b>-522 640</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-9 186 696</b>	<b>-8 664 056</b>
Ingående nedskrivningar	-25 197 209	-25 197 209
	<b>-25 197 209</b>	<b>-25 197 209</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 669 988</b>	<b>25 192 629</b>

**Varav**

Byggnader	23 823 276	24 320 340
Mark	312 500	312 500
Standardförbättringar	526 105	548 979
Markanläggningar	8 107	10 810

**Taxeringsvärden**

Bostäder	83 400 000	83 400 000
Lokaler	965 000	965 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>63 474 000</i>	<i>63 474 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 891 000</i>	<i>20 891 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer IMD/Laddstolpar	383 296	0
	<b>383 296</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>383 296</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer IMD/Laddstolpar	-6 486	0
	<b>-6 486</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>376 809</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	376 809	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2024-06-30	2023-06-30
189 st. garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	94 500	94 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>94 500</b>	<b>94 500</b>

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

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	326	44 766
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>326</b>	<b>44 766</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	237	779
Momsfordringar	111 099	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>111 336</b>	<b>779</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	98 907	42 213
Förutbetalda försäkringspremier	34 103	31 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 104	233 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	36 380
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 528	2 474
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>378 642</b>	<b>345 723</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
SBAB	5 726 578	5 594 282
Transaktionskonto Swedbank	2 557 502	1 278 050
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 284 080</b>	<b>6 872 332</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	25 374 944	25 654 944
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 340 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 559 944	-4 712 444
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 475 000</b>	<b>20 842 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,05%	2023-03-22	4 712 444,00	-4 652 444,00	60 000,00	0,00
SBAB	4,43%	2024-09-22	0,00	4 652 444,00	120 000,00	4 532 444,00
SBAB	1,09%	2025-02-14	12 267 500,00	0,00	0,00	12 267 500,00
SBAB	1,05%	2026-03-13	8 675 000,00	0,00	100 000,00	8 575 000,00
<b>Summa</b>			<b>25 654 944,00</b>	<b>0,00</b>	<b>280 000,00</b>	<b>25 374 944,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra två lån på 16 559 944 kr som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 340 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån förfaller inom fem år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	560 772	23 151
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>560 772</b>	<b>23 151</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	12 865	10 405
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 865</b>	<b>10 405</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	23 969	27 641
Skuld sociala avgifter och skatter	0	9 241
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 969</b>	<b>36 882</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	52 800	52 800
Upplupna sociala avgifter	12 190	12 190
Upplupna räntekostnader	0	648
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 813	6 286
Upplupna elkostnader	35 357	5 057
Upplupna värmekostnader	22 053	18 256
Upplupna kostnader för renhållning	4 566	2 977
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 736	49 331
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 735	434 236
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>594 749</b>	<b>604 281</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	57 360 000	57 360 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att genomföra ett takbyte. Kostnaden beräknas uppgå till 14 075 000 kr.



## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

---

Maritha Hallgren

---

Johanna Svensson

---

Sven Hast

---

Kim Lindén

---

Jos Svensson

---

Mikael Svensson

## Revisorernas underskrifter

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

---

Magnus Andersson  
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

---

Emil Persson  
Revisor



# RBF Falkenbergshus10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Falkenbergshus10 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557529980570

## Dokument

Årsredovisning 240630 slutlig  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2024-10-23 13:01:25 CEST (+0200) av Agneta  
Andersson (AA)  
Färdigställt 2024-10-29 16:26:15 CET (+0100)

## Initierare

Agneta Andersson (AA)  
Riksbyggen

## Signerare

Maritha Hallgren (MH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARITHA HALLGREN"  
Signerade 2024-10-23 16:00:56 CEST (+0200)

Johanna Svensson (JS1)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA JARLSDOTTER SVENSSON"  
Signerade 2024-10-29 12:19:14 CET (+0100)

Sven Hast (SH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN ERIK HAST"  
Signerade 2024-10-27 04:05:20 CET (+0100)

Kim Lindén (KL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM  
LINDÉN"  
Signerade 2024-10-23 14:59:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529980570

Jos Svensson (JS2)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOS SVENSSON"*

*Signerade 2024-10-23 15:34:32 CEST (+0200)*

Mikael Svensson (MS)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ANDERS MIKAEL SVENSSON"*

*Signerade 2024-10-28 10:36:45 CET (+0100)*

Magnus Andersson (MA)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS ANDERSSON"*

*Signerade 2024-10-23 13:06:35 CEST (+0200)*

Emil Persson (EP)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"*

*Signerade 2024-10-29 16:26:15 CET (+0100)*

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 10, org.nr. 716408-3250

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 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 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 upplyser, 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 revisionssed 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 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 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. 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 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 10 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 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. 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 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 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 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Magnus Andersson  
Av föreningen vald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557530067613

## Dokument

Falkenbergshus 10 Revisionsberättelse 240630  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-10-23 13:04:24 CEST (+0200) av Agneta Andersson (AA)*  
*Färdigställt 2024-10-29 16:25:54 CET (+0100)*

## Initierare

Agneta Andersson (AA)  
Riksbyggen

## Signerare

Magnus Andersson (MA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS ANDERSSON"  
*Signerade 2024-10-23 13:05:32 CEST (+0200)*

Emil Persson (EP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"  
*Signerade 2024-10-29 16:25:54 CET (+0100)*

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>

