

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Falköpingshus 11
Org nr: 716449-4689



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 11 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 005 900 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-16.

Föreningen har sitt säte i Falköping kommun.

Årets resultat före fondförändring enligt resultaträkningen uppgår till 227 478 kr, vilket är 17 358 kr lägre än föregående år.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Detta resultat visar det ekonomiska utfallet exklusive årets underhållskostnader, men inkluderar en genomsnittlig årlig underhållsnivå, för att utjämna naturliga variationer mellan åren.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 27 478 kr, vilket är 82 642 kr högre än föregående år.

Beräkningen bygger på att avsättning till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar årets genomsnittliga planerade underhåll enligt underhållsplanen. Resultatförsämringen beror på att avsättningen till underhållsfonden har ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är upprättad med sikte på en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningens likviditet har under året ändrats från 84 % till 513 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 127 934 kr. Om avskrivningarna exkluderas uppgår resultatet till 355 412 kr. Avskrivningar är en icke likviditetspåverkande post och påverkar därmed inte föreningens kassaflöde.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mejseln 11 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 18 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943 och ombyggda 1986 för en total ombyggnadskostnad av 6 169 349 kr. Föreningen förvärvade fastigheten 1998 av Riksbyggens Brf Falköpingshus nr 1 i konkurs. Pris inklusive lagfart uppgick till 4 894 463 kr. Fastighetens adress är S:t Sigfridsgatan 14-16 A-B i Falköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	10

Total tomtarea 2 685 m²

Total bostäder bostadsrätt 1 223 m²

Total lokalarea 12 m²

Årets taxeringsvärde 9 492 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 492 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Luleå Energi/Falbygden Energi AB	Elleveranser
Solör Bioenergi AB	Fjärrvärmeleveranser
Tele2	Gruppavtal tv & bredband

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 38 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar ett beräknat underhållsbehov på totalt 5 391 tkr för de kommande 10 åren. Detta motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad på 539 tkr eller cirka 437 kr per kvadratmeter. För verksamhetsåret har avsättning till underhållsfonden skett med 162 kr/kvm (tidigare år: 243 kr/kvm).

Föreningen har ett planerat underhåll i form av fönsterbyte. Kostanden beräknad i underhållsplan är högre än vad som finns avsatt i underhållsfonden. Budgeterat pris på bytet förväntas dock bli lägre, men skulle det överstiga vad som finns avsatt till underhållsfonden sedan tidigare blir den överskjutande delen direkt resultatpåverkande. Styrelsen kommer också i samband med detta överväga övergång till K3.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer, ventilation	2017	Kostnad: 112 tkr
Ombyggnad sophus	2018	Kostnad: 153 tkr
Installationer, ventilation	2018	Kostnad: 47 tkr
Fastighetsboxar	2018	Kostnad: 25 tkr
Tvättstugeutrustning	2018	Kostnad: 21 tkr
Soprum	2019	Kostnad: 27 tkr
Byte tvättmaskin	2019	Kostnad: 33 tkr
Fjärrvärmecentral och radiatorer	2020	Kostnad: 328 tkr
Termostater och ventiler	2021	Kostnad: 79 tkr
Fasadbelysning	2021	Kostnad: 20 tkr
Målning gårdshus	2021	Kostnad: 12 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fönsterbyte	2025-2026	MM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ahlin	Ordförande	2025
Håkan Wongsinthon	Vice ordförande	2026
Alexander Sträng	Ledamot	2025
Per-Ove Wahnberg	Ledamot	2025
Robin Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bjarne Hallgren	Suppleant	2025
Diana Aziz	Suppleant	2025
Jessica Weiner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde		
Auktoriserad revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	

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 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 801 kr/m²/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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 222	1 165	1 118	1 114	1 092
Resultat efter finansiella poster*	227	245	214	170	-199
Resultat exkl avskrivningar	355	373	356	312	-60
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	155	73	-33	44	-295
Balansomslutning	4 108	4 027	3 896	3 712	4 028
Årets kassaflöde	212	298	270	-171	-16
Soliditet %*	30	25	20	15	9
Likviditet %	513	84	323	298	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	99	99	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	994	946	900	893	873
Driftkostnader kr/kvm	457	422	383	413	724
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	457	422	345	314	435
Energikostnad kr/kvm*	296	283	243	226	207
Underhållsfond kr/kvm	1111	949	706	212	311
Reservering till underhållsfond kr/kvm	162	243	315	217	191
Sparande kr/kvm*	288	302	326	351	240
Ränta kr/kvm	40	32	33	36	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 160	2 248	2 337	2 426	2 503
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 181	2 270	2 337	2 426	2 503
Räntekänslighet %*	2,2	2,4	2,6	2,7	2,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 800	1 171 641	-412 245	244 836
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			244 836	-244 836
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				227 478
Vid årets slut	1 800	1 371 641	-367 409	227 478

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-167 409
Årets resultat	227 478
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Summa	-139 931

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-139 931**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 222 236	1 164 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	29 136
Summa rörelseintäkter		1 222 356	1 193 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-564 993	-520 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 271	-253 979
Personalkostnader	Not 6	0	-14 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-127 934	-127 934
Summa rörelsekostnader		-954 197	-917 053
Rörelseresultat		268 159	276 652
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 366	1 783
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 790	6 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-48 837	-39 807
Summa finansiella poster		-40 681	-31 816
Resultat efter finansiella poster		227 478	244 836
Årets resultat		227 478	244 836

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 457 273	2 585 207
Summa materiella anläggningstillgångar		2 457 273	2 585 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		2 484 273	2 612 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	5 069
Övriga fordringar	Not 14	5 000	5 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	32 689	30 473
Summa kortfristiga fordringar		37 689	40 859
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 586 410	1 374 246
Summa kassa och bank		1 586 410	1 374 246
Summa omsättningstillgångar		1 624 099	1 415 105
Summa tillgångar		4 108 372	4 027 312

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 800	1 800
Fond för yttre underhåll		1 371 641	1 171 641
Summa bundet eget kapital		1 373 441	1 173 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-367 409	-412 245
Årets resultat		227 478	244 836
Summa fritt eget kapital		-139 931	-167 409
Summa eget kapital		1 233 510	1 006 032
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 557 885	1 340 404
Summa långfristiga skulder		2 557 885	1 340 404
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	109 428	1 436 337
Leverantörsskulder	Not 18	55 810	2 973
Skatteskulder	Not 19	3 034	5 310
Övriga skulder	Not 20	527	15 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	148 179	220 916
Summa kortfristiga skulder		316 979	1 680 876
Summa eget kapital och skulder		4 108 372	4 027 312

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	268 159	276 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	127 934	127 934
Utdelningar	1 366	1 243
	397 458	405 829
Erhållen ränta	6 790	6 748
Erlagd ränta	-38 449	-39 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365 799	372 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 764	38 512
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-47 971	-3 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	321 592	407 473
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-109 428	-109 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 428	-109 428
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	212 164	298 045
Likvida medel vid årets början	1 374 246	1 076 200
Likvida medel vid årets slut	1 586 410	1 374 246
Kassa och Bank BR	1 586 410	1 374 246

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.

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	95
Tillkommande utgifter (IMD)	Linjär	10
Tillkommande utgifter (radonsug)	Linjär	15
Tillkommande utgifter (Ledningar, rör, grävning)	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	979 296	941 640
Hyror, lokaler	6 204	6 204
Hyror, p-platser	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 204	-6 204
Bränsleavgifter, bostäder	186 924	171 768
Elavgifter	50 023	43 854
Övriga ersättningar	0	1 313
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Summa nettoomsättning	1 222 236	1 164 569

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	26 921
Övriga rörelseintäkter	120	2 215
Summa övriga rörelseintäkter	120	29 136

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-37 526	-80 602
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 476	-28 476
Försäkringspremier	-21 013	-16 822
Kabel- och digital-TV	-37 841	-14 963
Återbäring från Riksbyggen	300	2 200
Obligatoriska besiktningar	-17 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 508	-2 975
Förbrukningsinventarier	-727	0
Vatten	-62 899	-57 907
Fastighetsel	-92 452	-108 827
Uppvärmning	-210 740	-182 431
Sophantering och återvinning	-22 966	-19 917
Förvaltningsarvode drift	-23 395	-9 834
Summa driftskostnader	-564 993	-520 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 756	-221 926
IT-kostnader	-9 045	-6 624
Arvode, yrkesrevisorer	-13 909	-19 530
Övriga förvaltningskostnader	-875	-1 305
Kreditupplysningar	-877	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-1 313
Medlems- och föreningsavgifter	-1 098	-990
Bankkostnader	-2 711	-2 027
Övriga externa kostnader	0	-108
Summa övriga externa kostnader	-261 271	-253 979

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-7 300
Sammanträdesarvoden	0	-4 590
Sociala kostnader	0	-2 697
Summa personalkostnader	0	-14 587

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-119 996	-119 996
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 938	-7 938
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-127 934	-127 934

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 366	1 243
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	540
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 366	1 783

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	791
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 610	5 319
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	0
Övriga ränteintäkter	79	99
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 790	6 208

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-48 837	-39 807
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-48 837	-39 807

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 299 860	4 299 860
Mark	594 603	594 603
Tillkommande utgifter	362 876	362 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 257 339	5 257 339
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 503 615	-2 383 619
Tillkommande utgifter	-168 517	-160 579
	-2 672 132	-2 544 198
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-119 996	-119 996
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-7 938	-7 938
	-127 934	-127 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 800 066	-2 672 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 457 273	2 585 207
Varav		
Byggnader	1 676 249	1 796 245
Mark	594 603	594 603
Tillkommande utgifter	186 420	194 358
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 492 000	9 492 000
Totalt taxeringsvärde	9 492 000	9 492 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 292 000</i>	<i>2 292 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
54 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	27 000	27 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	27 000	27 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 069
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5 069

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 406	5 317
Momsfordran	594	0
Summa övriga fordringar	5 000	5 317

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 109	21 013
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 461	9 460
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 689	30 473

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	214 578	207 968
Transaktionskonto	1 371 832	1 166 278
Summa kassa och bank	1 586 410	1 374 246

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 667 313	2 776 741
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 326 909
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-109 428	-109 428
Långfristig skuld vid årets slut	2 557 885	1 340 404

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2026-09-25	1 395 116,00	0,00	54 712,00	1 340 404,00
SWEDBANK	2,86%	2027-09-24	1 381 625,00	0,00	54 716,00	1 326 909,00
Summa			2 776 741,00	0,00	109 428,00	2 667 313,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 109 428 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 437 712 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 120 173 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	55 810	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 973
Summa leverantörsskulder	55 810	2 973

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 124	5 310
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	28 476	0
Debiterad preliminärskatt	-27 566	0
Summa skatteskulder	3 034	5 310

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	526	526
Skuld för moms	0	227
Skuld sociala avgifter och skatter	1	6 264
Avräkning lön	0	8 323
Summa övriga skulder	527	15 340

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	14 936	4 548
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 388	8 543
Upplupna elkostnader	8 660	21 658
Upplupna vattenavgifter	0	15 506
Upplupna värmekostnader	28 735	46 722
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 858
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 213	7 965
Beräknat förvaltningsarvode	0	1 073
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 247	95 043
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 179	220 916

Not Ställda säkerheter

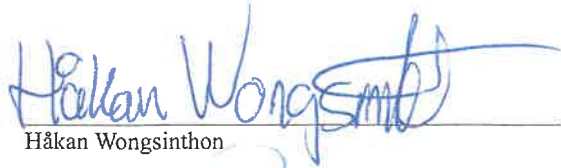
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 656 000	6 656 000

Styrelsens underskrifter

Falköping 23/4-2025
Ort och datum



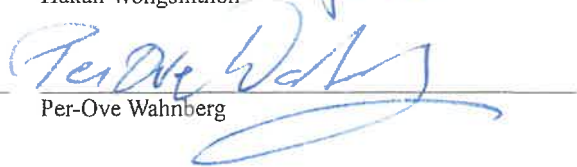
Anders Ahlin



Håkan Wongsinthon



Alexander Sträng



Per-Ove Wahnberg



Robin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

RevisorsCentrum i Skövde AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Falköpingshus nr 11
Org.nr 716449-4689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Falköpingshus nr 11 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag 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

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 på 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 på 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 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. 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 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Falköpingshus nr 11 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 5 juni 2025

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor