

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Falkenbergshus 4
Org nr: 749000-0937



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen
Falkenbergshus 4 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registerades 1962-10-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på högre underhållskostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 640 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 314 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stenyxan 7 i Falkenbergs kommun. Fastigheten har 48 lägenheter. Dessutom uthyres 7 källarförråd. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Sandgatan 37 A-B och 39 A-B i Falkenberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler (förråd)	7

Total tomtarea 6 524 m²

Total bostadsarea 3 830 m²

Total lokalarea 47 m²

Årets taxeringsvärde 57 227 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 227 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
RC Hisservice	Hisservice
Telia	TV & Bredband
Falkenberg Energi AB	El & Fjärrvärme
Vatten & Miljö i Väst AB	Vatten, Avlopp & Sophämtning
PreZero Recycling AB	Hushållsavfall



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 176 tkr och planerat underhåll för 3 228 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under räkenskapsår 2023 och visar ett underhållsbehov på 23 854 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 795 tkr (208 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 208 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ny torktumlare	2021	37 399 kr
Injustering värme	2021	150 000 kr
Byte av stuprör	2021	106 250 kr
Övrigt (underhållsarvode)	2021	18 353 kr
Staket	2022	165 927 kr
Övrigt (underhållsarvode)	2022	8 296 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, hissar	537 500
Huskropp utvändigt, fönster	2 508 200
Övrigt (underhållsarvode)	182 060



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rune Petersson	Ordförande	2024
Runa Olsson	Sekreterare	2025
Elsa Andersson	Vice ordförande	2024
Kerstin Margareta Johansson	Ledamot	2025
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Katrin Gustafsson	Suppleant	2025
Leif Wadensten	Suppleant	2024
Emma Johansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson (BoRevision)	Extern revisor	2024
Mac Christensson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson (BoRevision)	2024	
Margareta Wiström	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bjarni Gudmundsson (sammankallande)	2024	
Birgitta Andersson	2024	
Astrid Karlsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat en IMD-anläggning (individuell mätning och debitering). Det innebär att från och med driftstart i september 2023 mäts elen på lägenhetsnivå. Varje månad läses mätarna av och förbrukning debiteras på de boendes hyresavvier. Eftersom att detta genererar en försäljningsintäkt för föreningen som beräknas överstiga 80 000 kr/år har föreningen under räkenskapsåret momsregistrerats.

Föreningen har under räkenskapsåret utfört underhåll för totalt 3 228 tkr. Det är 3 054 tkr högre jämfört med föregående år. De höga underhållskostnaderna är orsaken till att föreningen gör ett negativt årets resultat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2023-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 935 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

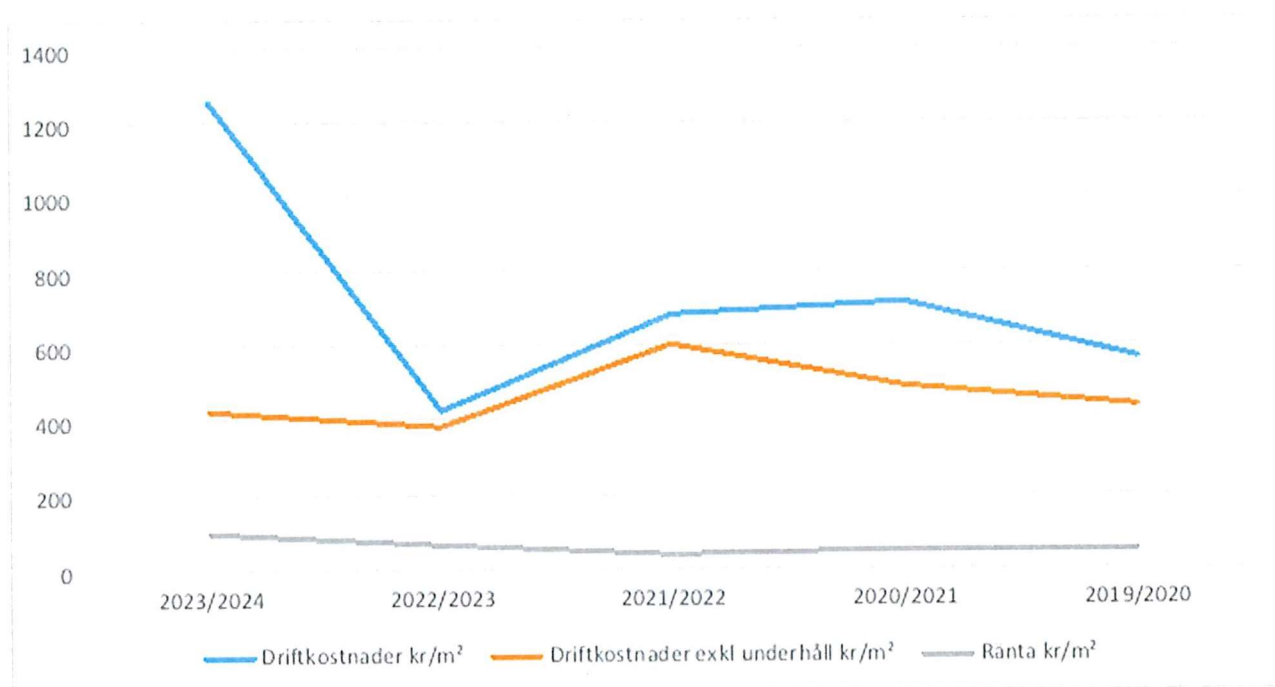


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 660	3 472	3 421	3 420	3 369
Resultat efter finansiella poster*	-2 954	220	-742	-301	171
Soliditet %*	-2	18	17	21	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	956	905	892	892	879
Driftkostnader kr/kvm	1 254	424	682	714	563
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	421	379	602	487	431
Energikostnad kr/kvm*	246	210	195	178	171
Sparande kr/kvm*	236	264	51	311	336
Ränta kr/kvm	98	62	39	46	48
Skuldsättning kr/kvm*	2 778	2 828	2 880	2 933	2 986
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 812	2 862	2 915	2 969	3 022
Räntekänslighet %*	2,9	3,2	3,3	3,3	3,4

* obligatoriska nyckeltal



JP

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.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen har under året gått med förlust. Detta beror till störts del på fönsterbytet som utförts under året, samt ökade räntekostnader. Likviditeten i bostadsrättsföreningen är fortsatt god och styrelsen har under året valt att placera medel på fasträntekonto kortsiktigt för att ta del av den förmånliga räntan som erbjudits. Bostadsrättsföreningen fortsätter årligen att höja årsavgiften för att möta rådande inflation.



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	524 352	0	0	3 182 729	-1 265 295	220 005
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					220 005	-220 005
Reservering underhållsfond				795 121	-795 121	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 227 760	3 227 760	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 954 037
Vid årets slut	524 352	0	0	750 090	1 387 349	-2 954 037

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 045 290
Årets resultat	-2 954 037
Årets fondreservering enligt stadgarna	-795 121
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 227 760
Summa	-1 566 688

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 566 688**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 660 233	3 472 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 486	9 010
Summa rörelseintäkter		3 698 719	3 481 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 861 335	-1 644 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-794 279	-764 924
Personalkostnader	Not 6	-48 740	-44 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-640 327	-629 271
Summa rörelsekostnader		-6 344 681	-3 083 643
Rörelseresultat		-2 645 962	397 712
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 316	55 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-379 391	-238 446
Summa finansiella poster		-308 075	-177 707
Resultat efter finansiella poster		-2 954 037	220 005
Årets resultat		-2 954 037	220 005

JP

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 569 605	8 198 876
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	187 944	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	223 875
Summa materiella anläggningstillgångar		7 757 549	8 422 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		8 011 549	8 676 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	206	0
Övriga fordringar	Not 16	60 434	10 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	281 549	255 270
Summa kortfristiga fordringar		342 189	266 021
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 581 655	5 474 223
Summa kassa och bank		3 581 655	5 474 223
Summa omsättningstillgångar		3 923 844	5 740 244
Summa tillgångar		11 935 393	14 416 996

g

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		524 352	524 352
Fond för yttre underhåll		750 090	3 182 729
Summa bundet eget kapital		1 274 442	3 707 081
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 387 349	−1 265 295
Årets resultat		−2 954 037	220 005
Summa fritt eget kapital		−1 566 688	−1 045 290
Summa eget kapital		−292 246	2 661 791
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 530 484	3 604 420
Summa långfristiga skulder		3 530 484	3 604 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 241 078	7 358 663
Leverantörsskulder		640 663	196 288
Skatteskulder	Not 20	7 681	6 144
Övriga skulder	Not 21	157 120	140 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	650 613	449 154
Summa kortfristiga skulder		8 697 155	8 150 784
Summa eget kapital och skulder		11 935 393	14 416 996

JP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 645 962	397 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	640 327	629 271
	-2 005 635	1 026 983
Erhållen ränta	57 791	39 755
Erlagd ränta	-320 288	-222 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 268 131	844 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-62 643	-2 350
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	604 853	-44 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 725 922	797 753
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-199 000	0
Investeringar i pågående byggnation	223 875	-223 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24 875	-223 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-191 521	-202 938
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-191 521	-202 938
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 892 568	370 940
Likvida medel vid årets början	5 474 223	5 103 283
Likvida medel vid årets slut	3 581 655	5 474 223
Kassa och Bank BR	3 581 655	5 474 223

EP

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. 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	70
Säkerhetsdörrar med låssystem	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20
Isolering/tätskikt källarvägg	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20
IMD El	Linjär	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	3 582 672	3 478 320
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-11 374	-11 374
Hyror, lokaler	6 300	6 525
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-1 125
Rabatter	-5 287	0
Elavgifter (IMD)	88 822	0
Summa nettoomsättning	3 660 233	3 472 346

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	6 065	3 834
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Erhållna statliga bidrag	32 248	0
Övriga rörelseintäkter	180	5 180
Summa övriga rörelseintäkter	38 486	9 010

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-3 227 760	-174 223
Reparationer	-176 060	-192 397
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 510	-76 542
Försäkringspremier	-49 496	-44 170
Kabel- och digital-TV	-133 398	-130 627
Återbäring från Riksbyggen	4 596	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 241	-7 885
Obligatoriska besiktningar	-47 360	-33 315
Snö- och halkbekämpning	-18 305	-27 770
Förbrukningsinventarier	-2 197	-3 931
Vatten	-199 760	-184 958
Fastighetsel	-176 224	-140 185
Uppvärmning	-577 323	-489 695
Sophantering och återvinning	-87 392	-95 908
Förvaltningsarvode drift	-76 905	-50 995
Summa driftskostnader	-4 861 335	-1 644 802

EF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-724 832	-691 224
Arvode, yrkesrevisorer	-20 214	-33 604
Övriga förvaltningskostnader	-15 235	-10 298
Kreditupplysningar	-180	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 496	-3 833
Kontorsmateriel	-9 360	-3 780
Telefon och porto	0	-6 735
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	-13 226
Konsultarvoden	-10 563	0
Bankkostnader	-2 944	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-794 279	-764 924

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 528	0
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-17 950	-17 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-6 025
Övriga kostnadsersättningar	-549	0
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-7 713	-4 021
Summa personalkostnader	-48 740	-44 646

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-441 954	-441 954
Avskrivning Markanläggningar	-32 500	-32 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-154 817	-154 817
Avskrivning Installationer	-11 056	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-640 327	-629 271

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	70 952	55 524
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	40
Övriga ränteintäkter	364	95
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 316	55 658

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-379 391	-238 446
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-379 391	-238 446

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	14 915 945	14 915 945
Mark	314 500	314 500
Standardförbättringar	6 026 361	6 026 361
Markanläggning	650 000	650 000
	21 906 806	21 906 806
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 906 806	21 906 806

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 061 244	-9 619 291
Standardförbättringar	-3 354 185	-3 199 368
Markanläggningar	-292 500	-260 000
	-13 707 929	-13 078 658
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-441 954	-441 954
Årets avskrivning standardförbättringar	-154 817	-154 817
Årets avskrivning markanläggningar	-32 500	-32 500
	-629 271	-629 271
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 337 200	-13 707 929
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 569 605	8 198 876
Varav		

Byggnader	4 412 746	4 854 700
Mark	314 500	314 500
Standardförbättringar	2 517 359	2 672 176
Markanläggningar	325 000	357 500

Taxeringsvärden

Bostäder	57 200 000	57 200 000
Lokaler	27 000	27 000

Totalt taxeringsvärde

	57 227 000	57 227 000
varav byggnader	40 027 000	40 027 000
varav mark	17 200 000	17 200 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	68 750	68 750
	68 750	68 750
Årets anskaffningar		
Installationer	199 000	0
	199 000	0
Utrangeringar		
Installationer på egen fastighet	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	267 750	68 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	-68 750	-68 750
	-68 750	-68 750
Årets avskrivningar		
Installationer på egen fastighet	-11 056	0
	-11 056	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer på egen fastighet	-79 806	-68 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 806	-68 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	187 944	0
Varav		
Installationer på egen fastighet	187 944	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	223 875	0
Pågående om- och tillbyggnader	0	223 875
Vid årets slut	0	223 875

8

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	254 000	254 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	206	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	206	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	49 750	0
Skattekonto	10 684	10 751
Summa övriga fordringar	60 434	10 751

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	37 868	24 344
Förutbetalda försäkringspremier	26 103	23 515
Förutbetalda driftkostnader	4 580	3 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 813	173 764
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 977	24 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 208	6 076
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 549	255 270

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 108 439	2 054 515
Transaktionskonto	1 471 216	3 417 708
Summa kassa och bank	3 581 655	5 474 223

Bankmedel SBAB



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	10 771 562	10 963 083
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 044 302	-7 161 887
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-196 776	-196 776
Långfristig skuld vid årets slut	3 530 484	3 604 420

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-07-30	3 695 024,00	0,00	83 976,00	3 611 048,00
STADSHYPOTEK	5,15%	2024-07-02	1 970 520,00	0,00	15 765,00	1 954 755,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-07-30	1 619 183,00	0,00	17 844,00	1 601 339,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2025-12-30	3 678 356,00	0,00	73 936,00	3 604 420,00
Summa			10 963 083,00	0,00	191 521,00	10 771 562,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 196 776 kr samt villkorsändra 3 lån om 1 954 755 kr, 1 601 339 kr samt 3 611 048 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån förfaller till betalning inom 2-5 år och föreningen har således inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	7 681	5 713
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	431
Summa skatteskulder	7 681	6 144

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	144 711	140 535
Skuld för moms	-2 558	0
Skuld sociala avgifter och skatter	14 967	0
Summa övriga skulder	157 120	140 535

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	92 899	33 796
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 314	4 181
Upplupna elkostnader	14 862	8 886
Upplupna värmekostnader	23 457	18 840
Upplupna kostnader för renhållning	2 763	5 345
Upplupna revisionsarvoden	25 387	24 798
Upplupna styrelsearvoden	0	34 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 629	15 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 555	3 456
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 747	300 362
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650 613	449 154

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	17 173 900	17 173 900

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

Falkenberg 2024-10-14

Ort och datum



Rune Petersson



Runa Olsson



Elsa Andersson



Kerstin Johansson



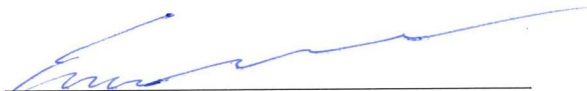
Emma Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-22



Mac Christensson
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB



Emil Persson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4, org.nr. 749000-0937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4 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. 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, förfälskning, 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 4 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 revisionssed 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 den 22/10 2024


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Mac Christensson
Av föreningen vald revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4 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.