

Årsredovisning

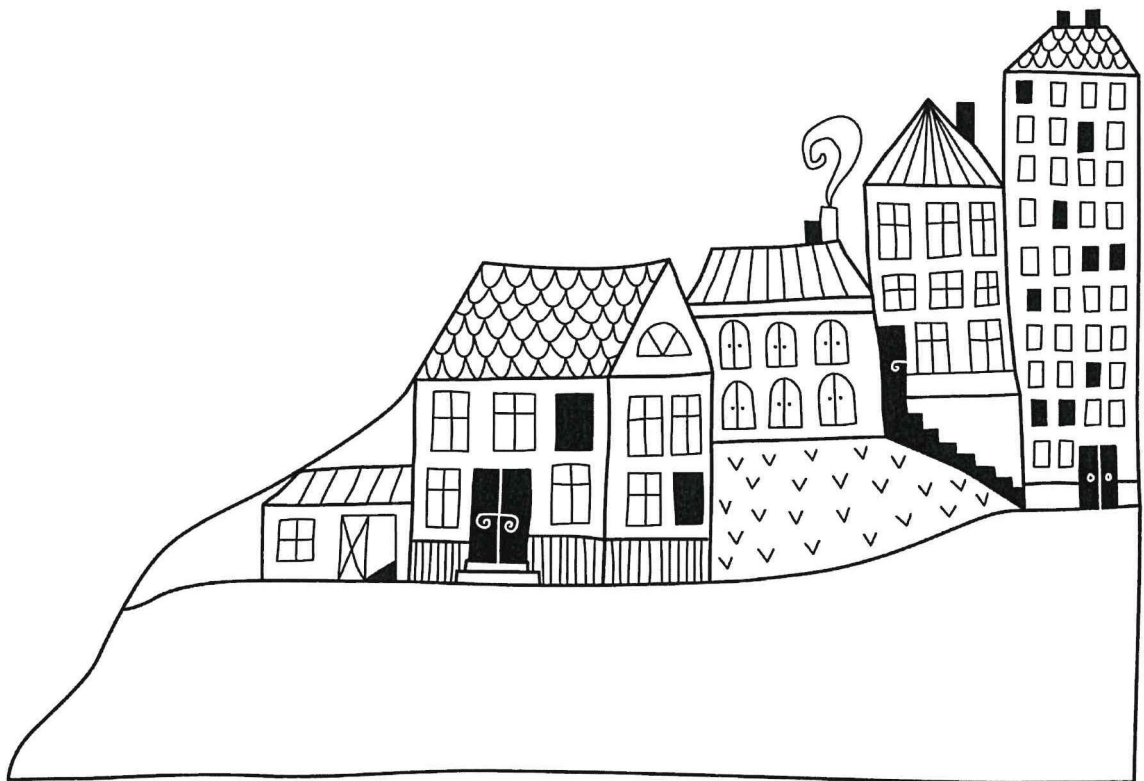
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Falkenbergshus 4
Org nr: 749000-0937

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Falkenbergshus 4
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 registrerades 1962-10-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-31.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Föreningens resultat för året visar en förbättring jämfört med föregående år. Den främsta orsaken till detta är att ett större underhållsarbete genomfördes under föregående räkenskapsår, vilket medförde betydande kostnader då. Under innevarande år har inga motsvarande större åtgärder belastat resultatet, vilket bidragit till en mer positiv ekonomisk utgång.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 68%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 643 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 959 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 55 422 000 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
Falkenbergs 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 146 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under räkenskapsår 2024 och visar ett underhållsbehov på 27 851 tkr för de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 928 tkr (242 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 242 kr/m².

Underhållsfonden uppgår per 2025-06-30 till 1 678 tkr.

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
Installationer, hissar	2023	537 500 kr
Huskropp utvändigt, fönster	2023	2 508 200 kr
Övrigt (underhållsarvode)	2023	182 060 kr

Nästa års planerade underhåll

Under året har en besiktning av föreningens tak genomförts. Syftet har varit att kartlägga nuvarande skick och identifiera behov av framtida underhållsåtgärder. Föreningens fasader fortsätter att uppvisa tecken på väderpåverkan, särskilt i utsatta lägen. Styrelsen har med anledning av detta under året påbörjat en utvärdering av olika alternativ för tak- och fasadunderhåll, med målsättningen att säkerställa långsiktig funktion och kostnadseffektivitet. Arbetet har under året befunnit sig i ett förberedande skede och slutgiltigt beslut om genomförande har inte fattats.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bjarni Gudmundsson	Ordförande	2026
Runa Olsson	Sekreterare	2025
Rune Petersson	Vice ordförande	2026
Margareta Johansson	Ledamot	2025
Elsa Andersson	Ledamot	2026
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Katrin Gustafsson	Suppleant	2025
Leif Wadensten	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson (BoRevision)	Extern revisor	2025
Mac Christensson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andreasson (BoRevision)	Extern revisorssuppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Astrid Karlsson	2025	
Birgitta Andersson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat laddstolpar för elbilar på föreningens parkeringsområde. Investeringen syftar till att möta det ökande behovet av laddinfrastruktur bland medlemmarna samt bidra till minskad miljöpåverkan.

I övrigt 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 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 982 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

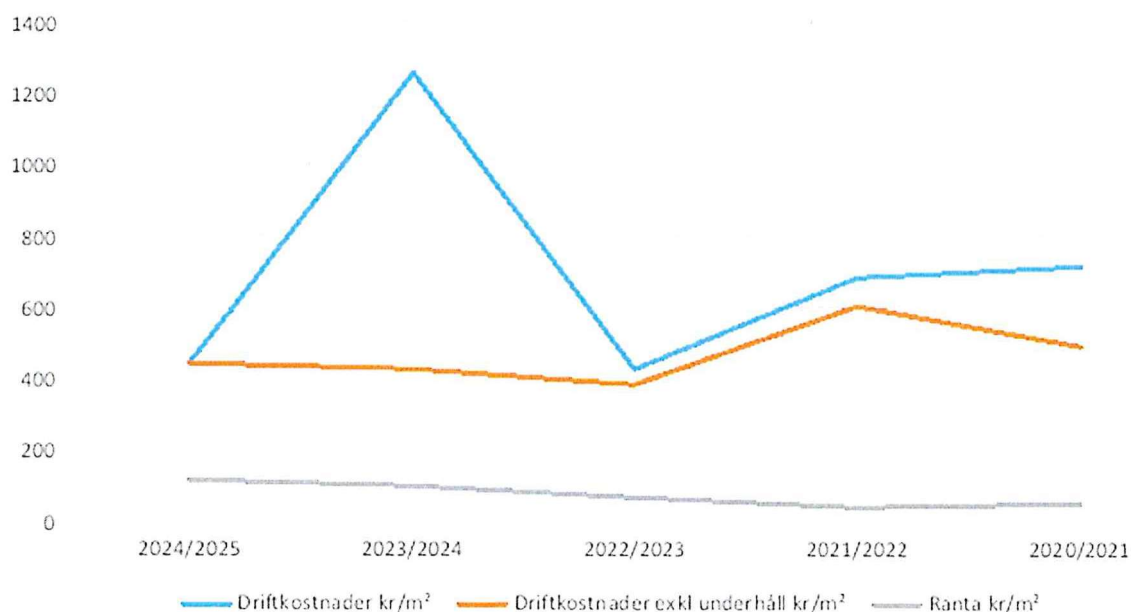


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 903	3 660	3 472	3 421	3 420
Resultat efter finansiella poster*	317	-2 954	220	-742	-301
Soliditet %*	0	-2	18	17	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 018	956	905	892	892
Driftkostnader kr/kvm	438	1 254	424	682	714
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	438	421	379	602	487
Energikostnad kr/kvm*	270	246	210	195	178
Sparande kr/kvm*	247	236	264	51	311
Ränta kr/kvm	113	98	62	39	46
Skuldsättning kr/kvm*	2 728	2 778	2 828	2 880	2 933
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 761	2 812	2 862	2 915	2 969
Räntekänslighet %*	2,7	2,9	3,2	3,3	3,3

* 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.

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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	524 352	0	0	750 090	1 387 349	-2 954 037
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 954 037	2 954 037
Reservering underhållsfond				928 361	-928 361	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						316 726
Vid årets slut	524 352	0	0	1 678 451	-2 495 049	316 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 566 688
Årets resultat	316 726
Årets fondreservering enligt stadgarna	-928 361
Summa	-2 178 323

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 178 323**

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

EP

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 902 639	3 660 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 195	38 486
Summa rörelseintäkter		3 939 834	3 698 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 699 803	-4 861 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-865 216	-794 279
Personalkostnader	Not 6	-45 638	-48 740
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-642 538	-640 327
Summa rörelsekostnader		-3 253 195	-6 344 681
Rörelseresultat		686 639	-2 645 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 456	71 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-438 369	-379 391
Summa finansiella poster		-369 913	-308 075
Resultat efter finansiella poster		316 726	-2 954 037
Årets resultat		316 726	-2 954 037

EF

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 940 334	7 569 605
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	174 677	187 944
Summa materiella anläggningstillgångar		7 115 011	7 757 549
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		7 369 011	8 011 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	50	206
Övriga fordringar	Not 14	60 601	60 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	268 359	281 549
Summa kortfristiga fordringar		329 010	342 189
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 756 573	3 581 655
Summa kassa och bank		3 756 573	3 581 655
Summa omsättningstillgångar		4 085 583	3 923 844
Summa tillgångar		11 454 594	11 935 393

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		524 352	524 352
Fond för yttre underhåll		1 678 451	750 090
Summa bundet eget kapital		2 202 803	1 274 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 495 049	1 387 349
Årets resultat		316 726	-2 954 037
Summa fritt eget kapital		-2 178 323	-1 566 688
Summa eget kapital		24 480	-292 246
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 460 807	3 530 484
Summa långfristiga skulder		5 460 807	3 530 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 113 979	7 241 078
Leverantörsskulder		197 092	640 663
Skatteskulder	Not 18	10 547	7 681
Övriga skulder	Not 19	165 610	157 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	482 079	650 613
Summa kortfristiga skulder		5 969 307	8 697 155
Summa eget kapital och skulder		11 454 594	11 935 393

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	686 639	-2 645 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	642 538	640 327
	1 329 177	-2 005 635
Erhållen ränta	94 561	57 791
Erlagd ränta	-464 897	-320 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	958 841	-2 268 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 926	-62 643
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-574 221	604 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 694	-1 725 922
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-199 000
Investeringar i pågående byggnation	0	223 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	24 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-196 776	-191 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 776	-191 521
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	174 918	-1 892 568
Likvida medel vid årets början	3 581 655	5 474 223
Likvida medel vid årets slut	3 756 573	3 581 655
Kassa och Bank BR	3 756 573	3 581 655

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 761 712	3 582 672
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-11 374	-11 374
Hyror, lokaler	6 300	6 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-900
Rabatter	0	-5 287
Elavgifter	146 901	88 822
Summa nettoomsättning	3 902 639	3 660 233

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga ersättningar	9 365	6 065
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-7
Erhållna statliga bidrag	25 083	32 248
Övriga rörelseintäkter	2 750	180
Summa övriga rörelseintäkter	37 195	38 486

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-3 227 760
Reparationer	-146 429	-176 060
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 972	-78 510
Försäkringspremier	-53 757	-49 496
Kabel- och digital-TV	-127 186	-133 398
Återbäring från Riksbyggen	3 300	4 596
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 540	-15 241
Obligatoriska besiktningar	-22 977	-47 360
Bevakningskostnader	-14 692	0
Snö- och halkbekämpning	-20 754	-18 305
Förbrukningsinventarier	-19 300	-2 197
Vatten	-234 075	-199 760
Fastighetsel	-176 644	-176 224
Uppvärmning	-635 545	-577 323
Sophantering och återvinning	-101 524	-87 392
Förvaltningsarvode drift	-65 708	-76 905
Summa driftskostnader	-1 699 803	-4 861 335

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-757 863	-724 832
IT-kostnader	-835	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 660	-20 214
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-32 356	-15 235
Kreditupplysningar	-975	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 930	-7 496
Representation	-229	0
Kontorsmateriel	-4 210	-9 360
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	-3 456
Konsultarvoden	-31 749	-10 563
Bankkostnader	-2 895	-2 944
Summa övriga externa kostnader	-865 216	-794 279

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 372	-3 528
Styrelsearvoden	-17 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-16 850	-17 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 150	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-549
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-5 666	-7 713
Summa personalkostnader	-45 638	-48 740

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-441 954	-441 954
Avskrivning Markanläggningar	-32 500	-32 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-154 817	-154 817
Avskrivning Installationer	-13 267	-11 056
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-642 538	-640 327



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	68 275	70 952
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	0
Övriga ränteintäkter	167	364
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68 456	71 316

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-438 369	-379 391
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-438 369	-379 391

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 906 806	21 906 806

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 503 198	-10 061 244
Standardförbättringar	-3 509 002	-3 354 185
Markanläggningar	-325 000	-292 500
	-14 337 200	-13 707 929

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

	-14 966 471	-14 337 200
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 970 792	4 412 746
Mark	314 500	314 500
Standardförbättringar	2 362 542	2 517 359
Markanläggningar	292 500	325 000

Taxeringsvärden

Bostäder	55 400 000	57 200 000
Lokaler	22 000	27 000

Totalt taxeringsvärde	55 422 000	57 227 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 022 000</i>	<i>40 027 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 400 000</i>	<i>17 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	267 750	68 750
	267 750	68 750
Årets anskaffningar		
Installationer	0	199 000
	0	199 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	267 750	267 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer på egen fastighet	-79 806	-68 750
	-79 806	-68 750
Årets avskrivningar		
Installationer på egen fastighet	-13 267	-11 056
	-13 267	-11 056
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer på egen fastighet	-93 073	-79 806
	-93 073	-79 806
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-93 073	-79 806
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 677	187 944

Varav

Installationer på egen fastighet	174 677	187 944
----------------------------------	---------	---------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	254 000	254 000
Summa andra långfristiga fordringar	254 000	254 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	50	206
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	206

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	49 750
Skattekonto	10 851	10 684
Momsfordringar	49 750	0
Summa övriga fordringar	60 601	60 434

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 763	37 868
Förutbetalda försäkringspremier	27 655	26 103
Förutbetalda driftkostnader	14 846	4 580
Förutbetalt förvaltningsarvode	193 118	185 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 977	20 977
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 208
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 359	281 549

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 202 820	2 108 439
Transaktionskonto	1 551 754	1 471 216
Summa kassa och bank	3 756 573	3 581 655

Bankmedel SBAB



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	10 574 786	10 771 562
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 917 203	-7 044 302
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-196 776	-196 776
Långfristig skuld vid årets slut	5 460 807	3 530 484

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,36%	2025-12-30	3 604 420,00	0,00	73 936,00	3 530 484,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2026-03-30	1 601 339,00	0,00	17 844,00	1 583 495,00
STADSHYPOTEK	3,02%	2027-03-30	1 954 755,00	0,00	21 020,00	1 933 735,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2028-03-30	3 611 048,00	0,00	83 976,00	3 527 072,00
Summa			10 771 562,00	0,00	196 776,00	10 574 786,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 196 776 kr samt villkorsändra två lån om 3 530 484 kr samt 1 583 495 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 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	10 547	7 681
Summa skatteskulder	10 547	7 681

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	145 958	144 711
Skuld för moms	3 992	-2 558
Skuld sociala avgifter och skatter	15 660	14 967
Summa övriga skulder	165 610	157 120



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	66 371	92 899
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 022	3 314
Upplupna elkostnader	12 118	14 862
Upplupna värmekostnader	26 481	23 457
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 763
Upplupna revisionsarvoden	26 047	25 387
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75	192 629
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 381	3 555
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 585	291 747
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 079	650 613

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	17 173 900	17 173 900

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter årets slut har föreningen fortsatt planeringen av projektet som nu innefattar renovering av tak, installation av solceller, renovering av fasader samt värmeoptimering i fastigheten. Syftet med projektet är att förbättra byggnadens energiprestanda, minska föreningens långsiktiga driftkostnader och samtidigt bidra till en mer hållbar boendemiljö.

Mot bakgrund av detta har styrelsen initierat en samlad planering för att kunna genomföra flera åtgärder i ett sammanhållet projekt. Genom att samordna arbeten strävar föreningen efter att minimera störningar för boende och undvika kostsamma etableringar, såsom uppsättning av ställningar vid flera tillfällen. Arbetet befinner sig i ett förberedande skede och slutgiltigt beslut om genomförande har ännu inte fattats.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-20

Falkenberg 2025-10-20


Bjarni Gudmundsson

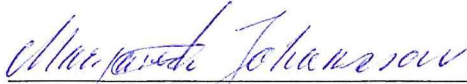
Falkenberg 2025-10-20


Runa Olsson

Falkenberg 2025-10-20


Rune Petersson

Falkenberg 2025-10-20


Margareta Johansson

Falkenberg 2025-10-20


Elsa Andersson

Falkenberg 2025-10-20


Emma Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av signaturen

Falkenberg 2025-10-20


Mac Christensson
Förtroendevald revisor

Göteborg 2025-11-10
BoRevision i Sverige AB


Emil Persson
Extern 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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. Revisorenas 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 2024-07-01 - 2025-06-30 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.

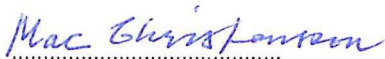
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 10 / 11 2025



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Mac Christensson
Av föreningen vald revisor