

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Falkenbergshus nr 10
Org nr: 716408-3250

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falkenbergshus10
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-12.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Det beror främst på en återföring av nedskrivning av byggnad som påverkar resultatet positivt.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 679 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 22 256 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

P-platser
35

Total tomtarea	15 627 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 473 m ²
Total bostadsarea	5 473 m ²
Garagelokaler	468 m ²
Total lokalarea	468 m ²

Årets taxeringsvärde	74 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 365 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 303 tkr och planerat underhåll för 833 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 30 670 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 022 tkr (172 kr/ m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 771 tkr (131 kr/m²) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Farthinder	110 743
Dörrautomatik, belysning	338 993
Husropp utvändigt, tilläggsbeställning tak/solceller	383 226

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maritha Hallgren	Ordförande	2026
Lena Dahlberg-Dahl	Ledamot	2026
Kim Lindén	Ledamot	2025
Jos Svensson	Ledamot	2025
Margith Haraldsson	Ledamot	2026
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Svensson	Suppleant	2026
Valentina Sylejmani	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Andersson	Förtroendevald revisor	2026
Emil Persson BoRevision AB	Revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Martin Larsson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört ett större projekt där man bytt tak och installerat solceller. Den totala kostnaden uppgick till 14 075 tkr.

Under räkenskapsåret har föreningen gjort en återföring av tidigare nedskrivning av byggnad. Den ursprungliga nedskrivningen gjordes med anledning av bedömda värdenedgångar, men efter en ny värdering och förbättrade förutsättningar har byggnadens värde åter bedömts motsvara det ursprungliga bokförda värdet. Summan av återföringen blev totalt 21 990 tkr och har därmed påverkat årets resultat positivt.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd K2 till det mer omfattande regelverket K3. Beslutet om övergången har fattats av styrelsen i syfte att ge en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat, särskilt med hänsyn till föreningens långsiktiga investeringar och förvaltning.

Övergången till K3 innebär bland annat att komponentavskrivningar tillämpas på föreningens byggnader, vilket ger en mer nyanserad redovisning av olika delar av fastigheten. Dessutom möjliggör K3 en mer transparent hantering av framtida underhållsbehov och finansiella åtaganden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 1 juli 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 047 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

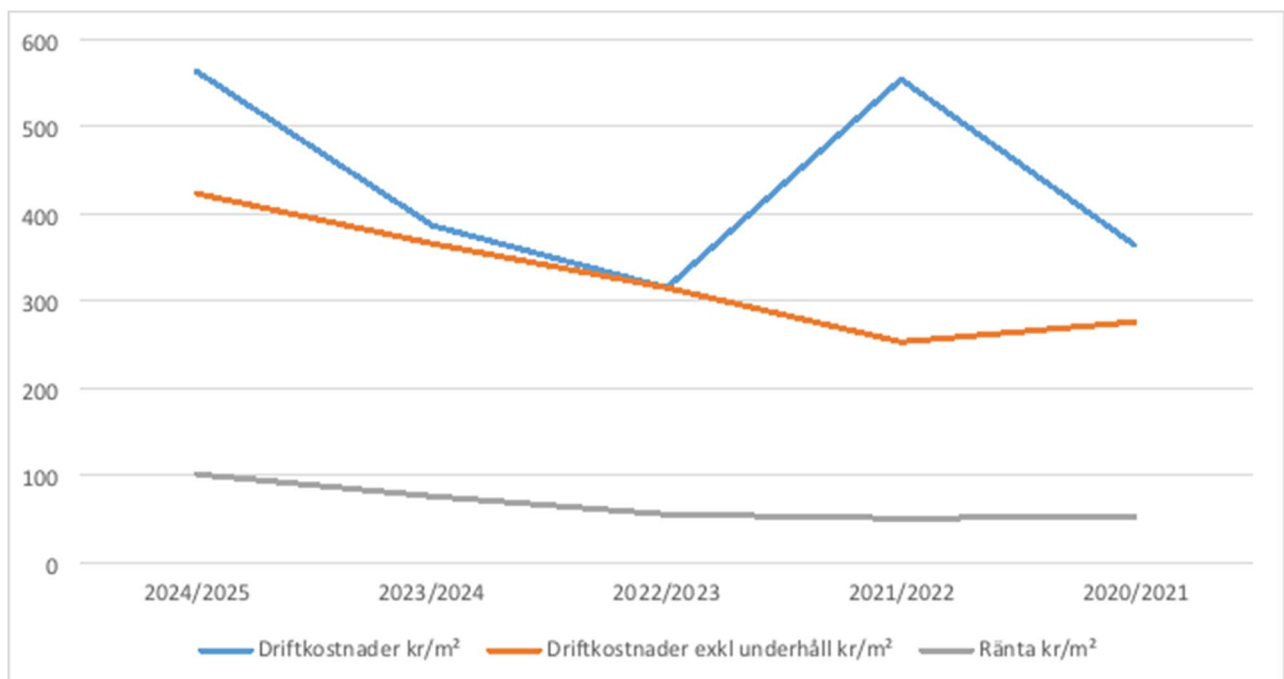
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 117	5 576	5 421	5 415	5 405
Resultat efter finansiella poster*	20 578	1 127	1 446	2	1 159
Soliditet %*	45	22	19	14	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 096	997	968	968	966
Driftkostnader kr/kvm	551	385	316	554	363
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	411	364	316	252	274
Energikostnad kr/kvm*	252	189	162	155	155
Sparande kr/kvm*	305	300	331	390	372
Ränta kr/kvm	100	75	56	50	53
Skuldsättning kr/kvm*	5 589	4 271	4 318	4 608	4 665
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 067	4 636	4 688	5 002	5 064
Räntekänslighet %*	5,5	4,7	4,8	5,2	5,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

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

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

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde: se ovan.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	898 009	7 241 635	-1 918 578	1 127 316
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 127 316	-1 127 316
Reservering underhållsfond		781 000	-781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-832 962	832 962	
Årets resultat				20 577 524
Vid årets slut	898 009	7 189 673	-739 300	20 577 524

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-791 262
Årets resultat	20 577 524
Årets fondreservering enligt stadgarna	-781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	832 962
Summa	19 838 224

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **19 838 224**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 116 735	5 575 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 245	7 032
Summa rörelseintäkter		6 154 980	5 582 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 272 955	-2 288 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 178 460	-1 317 507
Personalkostnader	Not 6	-87 353	-68 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	20 311 498	-529 128
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-817 631	0
Summa rörelsekostnader		14 955 098	-4 204 128
Rörelseresultat		21 110 078	1 378 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	64 268	193 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-596 822	-444 289
Summa finansiella poster		-532 554	-251 194
Resultat efter finansiella poster		20 577 524	1 127 316
Årets resultat		20 577 524	1 127 316

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	55 500 690	24 669 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 114 974	376 809
Summa materiella anläggningstillgångar		58 615 664	25 046 797
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		58 710 164	25 141 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	206	326
Övriga fordringar	Not 15	39	111 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	333 678	378 642
Summa kortfristiga fordringar		333 923	490 304
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 980 446	8 284 080
Summa kassa och bank		2 980 446	8 284 080
Summa omsättningstillgångar		3 314 368	8 774 384
Summa tillgångar		62 024 532	33 915 682

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		898 009	898 009
Fond för yttre underhåll		7 189 673	7 241 635
Summa bundet eget kapital		8 087 682	8 139 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-739 300	-1 918 578
Årets resultat		20 577 524	1 127 316
Summa fritt eget kapital		19 838 224	-791 262
Summa eget kapital		27 925 906	7 348 382
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 934 944	8 475 000
Summa långfristiga skulder		18 934 944	8 475 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 270 000	16 899 944
Leverantörsskulder	Not 19	211 113	560 772
Skatteskulder	Not 20	9 095	12 865
Övriga skulder	Not 21	18 765	23 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	654 709	594 749
Summa kortfristiga skulder		15 163 682	18 092 299
Summa eget kapital och skulder		62 024 532	33 915 682

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	21 110 078	1 378 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 678 794	529 128
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	817 631	
Nedskrivningar	-21 990 292	
	1 616 212	1 907 638
Erhållen ränta	163 175	136 401
Erlagd ränta	-596 822	-444 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 182 564	1 599 102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	57 474	-42 342
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-225 886	518 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	941 365	2 075 044
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-12 462 500	0
Investeringar i inventarier	-1 612 500	-383 296
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 075 000	-383 296
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-445 000	-280 000
Upptagna lån	8 275 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 830 000	-280 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-5 303 635	1 411 748
Likvida medel vid årets början	8 284 080	6 872 332
Likvida medel vid årets slut	2 980 446	8 284 080

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Från och med räkenskapsåret 2024-2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2023-2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader elinstallationer	Linjär	43
Byggnader balkonger	Linjär	22
Byggnad entrépartier	Linjär	22
Byggnad fasad	Linjär	22
Byggnad fönster	Linjär	9
Byggnad hiss	Linjär	9
Byggnad stomme	Linjär	58
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	22
Byggnad ventilation	Linjär	19
Byggnader värmesystem	Linjär	20
Installationer - Laddstolpar	Linjär	5
Installationer - IMD	Linjär	15
Installationer - solceller	Linjär	25

Markvärdet 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	5 727 912	5 455 224
Hyror, lokaler	2 400	0
Hyror, garage	105 000	105 000
Hyror, p-platser	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 087	-2 700
Rabatter	-1 200	0
Elavgifter	268 274	0
Övriga avgifter	3 300	900
Övriga ersättningar	11 589	15 982
Övriga sidointäkter	2 147	0
Summa nettoomsättning	6 116 735	5 575 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	32 921	0
Övriga rörelseintäkter	5 324	7 032
Summa övriga rörelseintäkter	38 245	7 032

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-832 962	-123 740
Reparationer	-302 814	-461 337
Självrisk	0	-51 925
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 442	-112 905
Försäkringspremier	-70 248	-65 115
Återbäring från Riksbyggen	3 700	6 206
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 352	-4 212
Serviceavtal	-9 472	-5 002
Obligatoriska besiktningar	-2 293	-24 638
Snö- och halkbekämpning	-21 104	-28 379
Förbrukningsinventarier	-14 098	-32 105
Vatten	-493 953	-434 076
Fastighetsel	-392 818	-159 644
Uppvärmning	-611 889	-527 044
Sophantering och återvinning	-244 994	-232 913
Förvaltningsarvode drift	-159 217	-32 095
Summa driftskostnader	-3 272 955	-2 288 922

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-931 451	-960 443
IT-kostnader	-185 553	-257 096
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 651	-32 807
Kreditupplysningar	-54	-4 577
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 043	-13 439
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-21 223
Medlems- och föreningsavgifter	-4 536	-4 536
Konsultarvoden	-5 875	0
Bankkostnader	-3 297	-3 761
Summa övriga externa kostnader	-1 178 460	-1 317 507

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-71 020	-53 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 900	-1 900
Övriga personalkostnader	-3 000	-2 500
Sociala kostnader	-11 433	-10 271
Summa personalkostnader	-87 353	-68 571

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återföring av nedskrivningar	21 990 292	0
Avskrivning Byggnader	-1 631 756	-497 065
Avskrivning Markanläggningar	-2 702	-2 702
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-22 874
Avskrivning Installationer	-44 335	-6 486
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20 311 498	-529 128

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-817 631	0
Summa övriga rörelsekostnader	-817 631	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	63 861	191 046
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	273	2 026
Övriga ränteintäkter	133	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 268	193 095

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-596 822	-444 289
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-596 822	-444 289

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	58 028 148	58 028 148
Mark	312 500	312 500
Tillkommande utgifter	686 224	686 224
Markanläggning	27 024	27 024
	59 053 896	59 053 896
Årets anskaffningar		
Byggnader	11 292 500	0
	11 292 500	0
Förändring från K2 till K3		
Byggnader	-58 028 148	0
Byggnader komponentindelning	58 028 148	0
Tillkommande utgifter	-686 224	0
Byggnader komponentindelning	686 224	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 209 458	0
	-1 209 458	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 136 938	59 053 896

Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-9 007 663	-8 510 599
Tillkommande utgifter	-160 119	-137 245
Markanläggningar	-18 916	-16 214
	-9 186 698	-8 664 058

Årets utrangeringar ackumulerade avskrivningar

Utrangeringar byggnader	391 826	0
Återföring avskrivningar nedskrivningar	-3 206 918	0
	- 2 815 092	0

Förändring från K2 till K3

Byggnader	-12 214 581	0
Byggnader komponentindelning	12 214 581	0
Tillkommande utgifter	-160 119	0
Byggnader komponentindelning	160 119	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 631 756	-497 064
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-22 874
Årets avskrivning markanläggningar	-2 702	-2 702
	-1 634 458	-522 640

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 636 248 -9 186 698

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-25 197 209	-25 197 209
Under årets återförda nedskrivningar	25 197 209	0
	0	-25 197 209

Restvärde enligt plan vid årets slut

55 500 590 24 669 988

Varav

Byggnader	55 182 785	23 823 276
Mark	312 500	312 500
Tillkommande utgifter	0	526 105
Markanläggningar	5 405	8 107

Taxeringsvärden

Bostäder	73 800 000	83 400 000
Lokaler	883 000	965 000

Totalt taxeringsvärde

74 683 000 84 365 000

varav byggnader

61 392 000 63 474 000

varav mark

13 291 000 20 891 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	383 296	0
	383 296	0
Årets anskaffningar		
Installationer	2 782 500	383 296
	2 782 500	383 296
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 165 796	383 296
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-6 486	0
	-6 486	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-44 335	-6 486
	-44 335	-6 486
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-50 821	-6 486
	-50 821	-6 486
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 821	-6 486
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 114 974	376 809
Varav		
Installationer	3 114 974	376 809

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
189 st. garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	94 500	94 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	94 500	94 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	206	326
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	206	326

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	39	237
Momsfordringar	0	111 099
Summa övriga fordringar	39	111 336

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	98 907
Förutbetalda försäkringspremier	36 145	34 103
Förutbetalt förvaltningsarvode	258 175	243 104
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 372	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 987	2 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 678	378 642

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
SBAB	2 592 347	5 726 578
Transaktionskonto Swedbank	388 099	2 557 502
Summa kassa och bank	2 980 446	8 284 080

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	33 204 944	25 374 944
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	– 670 000	– 340 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	–13 600 000	–16 559 944
Långfristig skuld vid årets slut	18 934 944	8 475 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-02-14	12 267 500,00	–12 267 500,00	0,00	0,00
SBAB	2,97%	2025-03-22	4 532 444,00	–4 472 444,00	60 000,00	0,00
SBAB	2,87%	2025-09-30	0,00	5 570 000,00	115 000,00	5 455 000,00
SBAB	1,05%	2026-03-13	8 575 000,00	0,00	100 000,00	8 475 000,00
SBAB	2,97%	2026-11-09	0,00	7 177 444,00	170 000,00	7 007 444,00
SBAB	2,82%	2028-05-11	0,00	12 267 500,00	0,00	12 267 500,00
Summa			25 374 944,00	8 275 000,00	445 000,00	33 204 944,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra två lån på 13 600 000 kr som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 670 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån förfaller inom fem år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	211 113	560 772
Summa leverantörsskulder	211 113	560 772

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	9 095	12 865
Summa skatteskulder	9 095	12 865

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	23 969	23 969
Skuld för moms	- 5 204	0
Summa övriga skulder	18 765	23 969

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	52 800	52 800
Upplupna sociala avgifter	12 190	12 190
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 556	6 813
Upplupna elkostnader	17 482	35 357
Upplupna värmekostnader	25 644	22 053
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 566
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 310	4 736
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	502 226	433 735
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654 709	594 749

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	57 360 000	57 360 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har under året sagt upp sina avtal med Riksbyggen och ny förvaltare blir HSB från och med 2025-09-01.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-01

Denna årsredovisning är digitalt signerad. Datum för signering framgår av vår elektroniska underskrift

Falkenberg

Maritha Hallgren

Kim Lindén

Lena Dahlberg-Dahl

Jos Svensson

Margith Haraldsson

Mikael Svensson

Revisorernas underskrifter

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

Magnus Andersson
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Revisor

RBF Falkenbergshus10

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

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

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

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



