

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Falkenbergshus 11
Org nr: 7164081676





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Falkenbergshus11
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 registrerades 1982-06-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat vilket främst beror på högre kostnader för underhåll.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 267 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 259 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Patronen 16 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Bräckevägen 31 A-F, 33 A-F, 35 A-D i Falkenberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	10
5 rum och kök	6

Total tomtarea 4 611 m²

Total bostadsarea 1 736 m²

Årets taxeringsvärde 27 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 27 400 000 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 Riksbyggens 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, individuell mättning V/A
Falkenbergs Energi/Bixia AB	El
B2 Bredband AB/Telenor	Kabel-TV

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 154 tkr och planerat underhåll för 4 616 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 742 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 425 tkr (245 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 245 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2010
Garage och parkeringsplatser	2021
Markytor	2021
Målning fasad	2021
Installering laddstolpar	2022
IMD vatten och el	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmepannor	297 703
Takrenovering	4 290 000
Övrigt	28 379

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Nyman	Ordförande	2025
Henrik Josefsson	Sekreterare	2024
Birgitta Johansson	Ledamot	2025
Majlinda Berisha	Ledamot	2025
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Rohdén	Suppleant	2025
Samira Zein	Suppleant	2025
Jane Ekström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2024
Kent Cederleuf	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson	BoRevision	2024
Linnea Jonasson		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört takbyte och installerat solceller.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 790 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.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 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*	1 653	1 432	1 263	1 264	1 245
Resultat efter finansiella poster*	-4 525	71	-886	314	375
Soliditet %*	-24	25	23	31	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	100	99	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	952	825	728	728	717
Driftkostnader kr/kvm	3 035	424	947	264	208
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	376	391	227	152	126
Energikostnad kr/kvm*	175	218	47	36	37
Sparande kr/kvm*	206	189	296	381	386
Skuldsättning kr/kvm*	6 312	3 777	3 810	3 838	3 865
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 312	3 777	3 810	3 838	3 865
Räntekänslighet %*	6,6	4,6	5,2	5,3	5,4

* 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, såsom avgift för IMD el och vatten) 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, såsom avgift för IMD el och vatten) 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.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 inklusive och exklusive underhållskostnader, delat med bostadsarea.

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) delat med 100. 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%.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat på - 4 525 489 kr härrör till största del på takbyte och installering av solceller. Investeringen kommer att höja fastighetens värde och ge föreningen lägre energikostnader på sikt. På grund av god likviditet har föreningen finansierat cirka en fjärdedel av investeringen med sparade medel. Styrelsen är medveten om föreningens ekonomi och planerar årliga avgiftshöjningar för att återställa det egna kapitalet.

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	570 003	0	0	1 089 292	552 383	70 991
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					70 991	-70 991
Reservering underhållsfond				424 749	-424 749	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 514 041	1 514 041	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-4 525 489
Vid årets slut	570 003	0	0	0	1 712 666	-4 525 489

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	623 375
Årets resultat	-4 525 489
Årets fondreservering enligt stadgarna	-424 749
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 514 041
Summa	-2 812 822

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 812 822**

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	1 653 219	1 432 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 216	4 922
Summa rörelseintäkter		1 692 435	1 437 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 268 715	-735 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 007	-258 967
Personalkostnader	Not 6	-51 082	-44 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 926	-198 949
Summa rörelsekostnader		-5 852 730	-1 237 538
Rörelseresultat		-4 160 295	199 474
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37 443	23 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-402 637	-152 041
Summa finansiella poster		-365 194	-128 482
Resultat efter finansiella poster		-4 525 489	70 991
Årets resultat		-4 525 489	70 991

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 924 383	5 629 289
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	295 628	370 448
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	85 489	62 554
Summa materiella anläggningstillgångar		7 305 500	6 062 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		7 329 500	6 086 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	253 245	28 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	83 092	24 490
Summa kortfristiga fordringar		336 337	52 854
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 745 014	2 978 975
Summa kassa och bank		1 745 014	2 978 975
Summa omsättningstillgångar		2 081 352	3 031 828
Summa tillgångar		9 410 852	9 118 120

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		570 003	570 003
Fond för yttre underhåll		0	1 089 292
Summa bundet eget kapital		570 003	1 659 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 712 667	552 383
Årets resultat		-4 525 489	70 991
Summa fritt eget kapital		-2 812 822	623 375
Summa eget kapital		-2 242 819	2 282 670
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 256 116	4 512 669
Summa långfristiga skulder		6 256 116	4 512 669
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 701 120	2 044 365
Leverantörsskulder	Not 19	74 292	11 941
Skatteskulder	Not 20	2 551	2 039
Övriga skulder	Not 21	21 164	3 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	598 428	267 941
Summa kortfristiga skulder		5 397 555	2 322 781
Summa eget kapital och skulder		9 410 852	9 118 120

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 160 295	199 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	266 926	198 949
	-3 893 369	398 422
Erhållen ränta	43 514	23 146
Erlagd ränta	-402 543	-148 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 252 399	273 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-289 554	24 613
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	417 924	-319 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 124 028	-21 558
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 487 200	0
Investeringar i inventarier	0	-416 950
Investeringar i pågående byggnation	-22 934	-62 554
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 510 134	-479 504
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-99 798	-57 004
Upptagna lån	4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 400 202	-57 004
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 233 961	-558 066
Likvida medel vid årets början	2 978 975	3 537 041
Likvida medel vid årets slut	1 745 014	2 978 975
Kassa och Bank BR	1 745 014	2 978 975



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	80
Standardförbättringar	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20
Installationer	Linjär	5
Installationer	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

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	1 372 056	1 247 352
Vattenavgifter	17 028	18 835
Elavgifter	264 135	165 903
Summa nettoomsättning	1 653 219	1 432 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	5 611	4 631
Övriga sidointäkter	12 660	0
Erhållna statliga bidrag - elstöd	20 765	0
Övriga rörelseintäkter	180	291
Summa övriga rörelseintäkter	39 216	4 922

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-4 616 082	-57 369
Reparationer	-154 490	-100 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 080	-25 424
Försäkringspremier	-26 551	-20 775
Kabel- och digital-TV	-20 895	-19 246
Återbäring från Riksbyggen	2 185	2 700
Serviceavtal	-10 425	-5 060
Obligatoriska besiktningar	-19 638	-2 625
Snö- och halkbekämpning	-9 846	-14 006
Förbrukningsinventarier	0	-13 576
Vatten	-77 393	-62 803
Fastighetsel	-226 255	-315 243
Sophantering och återvinning	-63 706	-62 423
Förvaltningsarvode drift	-19 538	-39 033
Summa driftskostnader	-5 268 715	-735 478

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-213 309	-207 402
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-29 375
Övriga förvaltningskostnader	-15 034	-7 471
Kreditupplysningar	-750	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 610	-2 699
Medlems- och föreningsavgifter	-1 152	-1 152
Konsultarvoden	0	-6 743
Bankkostnader	-2 482	-4 098
Övriga externa kostnader	-12 044	0
Summa övriga externa kostnader	-266 007	-258 967

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-33 360	-33 488
Sammanträdesarvoden	-4 732	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-12 490	-10 157
Summa personalkostnader	-51 082	-44 145

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-158 772	-119 114
Avskrivningar standardförbättringar	-33 333	-33 333
Avskrivning Installationer	-74 820	-46 502
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-266 926	-198 949

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 48 andelar à 10 kr.	0	480
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	36 681	2 201
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	41
Övriga ränteintäkter	706	20 837
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37 443	23 079

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-376 862	-151 117
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-924
Övriga finansiella kostnader	-25 775	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-402 637	-152 041

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 050 682	10 050 682
Mark	464 000	464 000
Standardförbättringar	1 000 000	1 000 000
	11 514 682	11 514 682
Årets anskaffningar		
Solceller	1 487 200	
	1 487 200	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 001 882	11 514 682

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 893 233	-2 774 119
Standardförbättringar	-466 664	-433 331
	-3 359 897	-3 207 450
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-158 772	-119 114
Årets avskrivning standardförbättringar	-33 333	-33 333
	-192 105	-152 447
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 552 002	-3 359 897

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-2 525 496	-2 525 496
	-2 525 496	-2 525 496
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 924 384	5 629 289

Varav

Byggnader	5 960 381	4 631 953
Mark	464 000	464 000
Standardförbättringar	500 003	533 336

Taxeringsvärden

Bostäder	27 400 000	27 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

27 400 000	27 400 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 800 000</i>
-------------------	------------------	------------------

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

	2024-06-30	2023-06-30
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Installationer	416 950	0
----------------	---------	---

416 950	0
----------------	----------

Årets anskaffningar

Installationer	0	416 950
----------------	---	---------

0	416 950
----------	----------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

416 950	416 950
----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer	-46 502	0
----------------	---------	---

-46 502	0
----------------	----------

Årets avskrivningar

Installationer	-74 820	-46 502
----------------	---------	---------

-74 820	-46 502
----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	121 322	-46 502
----------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

121 322	-46 502
----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

295 628	370 448
----------------	----------------

Varav

Installationer	295 628	370 448
----------------	---------	---------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
--	-------------------	-------------------

Projektering bullerplank	22 935	62 554
--------------------------	--------	--------

Vid årets slut

85 489	62 554
---------------	---------------

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
48 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	24 000	24 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	24 000	24 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	49 935	6 939
Momsfordringar	203 310	21 425
Summa övriga fordringar	253 245	28 364

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	6 070
Förutbetalda försäkringspremier	12 080	11 060
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 933	2 301
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 389	5 059
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 690	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 092	24 490

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel *	774 408	2 232 069
Transaktionskonto	970 607	746 906
Summa kassa och bank	1 745 014	2 978 975

*SBAB

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	10 957 236	6 557 034
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-4 617 492	-1 978 317
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 628	-66 048
Långfristig skuld vid årets slut	6 256 116	4 512 669

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,61%	2024-08-28	1 978 317,00	0,00	0,00	1 978 317,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-09-30	2 666 595,00	0,00	27 420,00	2 639 175,00
STADSHYPOTEK	4,84%	2026-09-01	0,00	2 000 000,00	15 000,00	1 985 000,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2027-12-30	1 912 122,00	0,00	38 628,00	1 873 494,00
STADSHYPOTEK	4,62%	2028-09-01	0,00	2 500 000,00	18 750,00	2 481 250,00
Summa			6 557 034,00	4 500 000,00	99 798,00	10 957 236,00

*Räntesatser per 2024-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 83 628 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 978 317 kr och Stadshypoteks lån om 2 639 175 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	74 292	11 941
Summa leverantörsskulder	74 292	11 941

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	2 551	1 895
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	144
Summa skatteskulder	2 551	2 039

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	-2 388	-3 662
Skuld sociala avgifter och skatter	23 552	157
Summa övriga skulder	21 164	3 505

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	0	500
Upplupna räntekostnader	8 355	8 261
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 425	5 826
Upplupna elkostnader	7 501	12 270
Upplupna kostnader för renhållning	3 781	1 510
Upplupna kostnader för administration	28 803	57 431
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	1 000	43 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	1 152
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 270	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 994	117 503
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	598 428	267 941

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	11 062 000	9 792 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Mattias Nyman

Henrik Josefsson

Birgitta Johansson

Majlinda Berisha

Emma Brage

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

Emil Persson
Extern revisor
BoRevision

Kent Cederleuf
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





Verifikat

Transaktion 09222115557530795968

Dokument

Årsredovisning 2023-2024
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-11-01 12:18:34 CET (+0100) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2024-11-25 20:10:09 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Mattias Nyman (MN)
matte.nyman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NYMAN"
Signerade 2024-11-03 09:18:16 CET (+0100)

Henrik Josefsson (HJ)
henrik.josefsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Henrik Josefsson"
Signerade 2024-11-01 12:40:27 CET (+0100)

Birgitta Johansson (BJ)
bittan1965@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA JOHANSSON"
Signerade 2024-11-01 14:36:54 CET (+0100)

Majlinda Berisha (MB)
majlinda.b.90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAJLINDA BERISHA"
Signerade 2024-11-12 17:43:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530795968

Emma Brage (EB)
emma.brage@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA BRAGE"
Signerade 2024-11-01 12:27:48 CET (+0100)

Kent cederleuf (Kc)
K.cederleuf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT CEDERLEÜF"
Signerade 2024-11-21 10:21:17 CET (+0100)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2024-11-25 20:10:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 11, org.nr. 716408-1676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 11 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr 11 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kent Cederleuf
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531533300

Dokument

Falkenbergshus nr 11 Revisionsberättelse 240630
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-11-12 13:40:03 CET (+0100) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2024-11-25 20:08:54 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Kent cederleuf (Kc)
k.cederleuf@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT CEDERLEÜF"
Signerade 2024-11-18 06:09:39 CET (+0100)*

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se
Signerade 2024-11-25 20:08:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

