

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Falkenbergshus nr. 2
Org nr: 7490000952

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Falkenbergshus 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 1957-05-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-02.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år på grund av lägre reparationskostnader.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 672 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 866 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lampan 1 i Falkenbergs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är August Bondessons väg respektive Hertings Allé i Falkenberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	21
3 rum och kök	25
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	12
Antal p-platser	40

Total tomtarea	8 213 m ²
Total bostadsarea	3 386 m ²
Total lokalarea - garage	228 m ²
Årets taxeringsvärde	39 563 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 168 000 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	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
Bixia	El
Tele 2	Internetanslutning

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 70 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 35 798 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 193 tkr (330 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 330 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Inglasning balkong	2019
Installation av IMD	2022
Tak-, och fasadrenovering	2022-2023
Solceller	2022

Under året har föreningen inte utfört några underhållsarbeten.

Planerat underhåll

Dörrar och belysning i trapphus
Fönster

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Karlsson	Ordförande	2026
Marita Lönnberg	Sekreterare	2026
Henrik Älveby	Vice ordförande	2025
Monika Törnwall	Ledamot	2026
Ulla Hedqvist	Ledamot	2025
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Heyerdahl	Suppleant	2026
Sven Anders Svensson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2025
Lars-Gunnar Strandling	Föreningsrevisor	2025

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andreasson	Bo Revision	2025
Carl-Johan Dymling		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året som påverkar föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-07-01 samt införa bredbandsavgift på 150 kr/lägenhet.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 001 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 3 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*	3 934	3 794	3 660	3 313	3 184
Resultat efter finansiella poster*	194	190	-658	-12 209	490
Soliditet %*	-27	-27	-28	-24	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	93	96	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 137	1 091	1 034	968	927
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	335	351	351	297	257
Energikostnad kr/kvm*	174	162	164	153	121
Sparande kr/kvm*	240	240	250	166	279
Skuldsättning kr/kvm*	7 980	8 151	8 323	8 496	4 955
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 517	8 700	8 884	9 068	5 289
Räntekänslighet %*	7,5	8,0	8,6	9,4	5,7

* obligatoriska nyckeltal

Se även text under Noter sid 13.

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 såsom IMD-avgifter) 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 exkl. underhåll delat med bostadsarea.

Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm

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%.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 502	0	6 917 820	1 130 500	-14 840 207	189 918
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					189 918	-189 918
Reservering underhållsfond				1 193 255	-1 193 255	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						194 107
Vid årets slut	101 502	0	6 917 820	2 323 755	-15 843 544	194 107

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 650 288
Årets resultat	194 107
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 193 255
Summa	-15 649 437

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 15 649 437

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	3 933 534	3 794 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 518	166 838
Summa rörelseintäkter		3 962 051	3 961 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 211 999	-1 269 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 074 351	-1 075 195
Personalkostnader	Not 6	-69 308	-75 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-671 954	-677 062
Summa rörelsekostnader		-3 027 611	-3 096 998
Rörelseresultat		934 441	864 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 483	5 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-777 817	-679 987
Summa finansiella poster		-740 334	-674 346
Resultat efter finansiella poster		194 107	189 918
Årets resultat		194 107	189 918

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 100 577	20 748 731
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	160 650	184 450
Summa materiella anläggningstillgångar		20 261 227	20 933 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		20 345 227	21 017 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	9
Övriga fordringar	Not 14	15 141	14 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	355 208	60 133
Summa kortfristiga fordringar		370 349	75 050
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 616 458	2 562 612
Summa kassa och bank		2 616 458	2 562 612
Summa omsättningstillgångar		2 986 807	2 637 662
Summa tillgångar		23 332 034	23 654 843

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	101 502	101 502	
Uppskrivningsfond	6 917 820	6 917 820	
Fond för yttre underhåll	2 323 755	1 130 500	
Summa bundet eget kapital	9 343 077	8 149 822	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-15 843 543	-14 840 207	
Årets resultat	194 107	189 918	
Summa fritt eget kapital	-15 649 437	-14 650 288	
Summa eget kapital	-6 306 360	-6 500 467	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 266 290	12 619 407
Summa långfristiga skulder		25 266 290	12 619 407
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 572 429	16 840 12
Leverantörsskulder	Not 18	262 656	19 300
Skatteskulder	Not 19	11 877	8 718
Övriga skulder	Not 20	87 034	135 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	438 107	532 419
Summa kortfristiga skulder		4 372 104	17 535 902
Summa eget kapital och skulder		23 332 034	23 654 843

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	934 441	864 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	671 954	677 062
	1 606 394	1 541 326
Erhållen ränta	33 357	6 165
Erlagd ränta	-766 317	-695 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	873 434	852 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-291 173	339 687
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	92 285	127 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 546	1 319 053
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	306 511
Investeringar i pågående byggnation		-306 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-620 700	-620 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-620 700	-620 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	53 846	698 353
Likvida medel vid årets början	2 562 612	1 864 259
Likvida medel vid årets slut	2 616 458	2 562 612

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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader och badrum	Linjär	68
Bergvärme	Linjär	22
Fönster	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	50
Balkonginglasning	Linjär	50
IMD	Linjär	10
Solceller	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	3 390 660	3 229 272
Hyror, garage	61 344	61 344
Elavgifter	162 412	168 396
Övriga avgifter	0	400
Balkonginglasning	295 920	295 920
Övriga ersättningar	6 131	12 467
Elintäkter solceller	17 067	26 624
Summa nettoomsättning	3 933 534	3 794 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag – källsortering Naturvårdsverket	28 218	166 298
Övriga rörelseintäkter	300	540
Summa övriga rörelseintäkter	28 518	166 838

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Reparationer	-70 117	-111 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 726	-89 700
Försäkringspremier	-49 645	-48 365
Kabel- och digital-TV	-147 256	-168 880
Återbäring från Riksbyggen	3 200	4 678
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 702	-1 452
Serviceavtal	-35 664	-33 228
Bevakningskostnader	-14 692	0
Snö- och halkbekämpning	-8 484	-29 425
Förbrukningsinventarier	-9 183	-5 073
Vatten	-247 950	-220 572
Fastighetsel	-382 428	-366 190
Sophantering och återvinning	-131 985	-110 099
Förvaltningsarvode drift	-20 366	-89 311
Summa driftskostnader	-1 211 999	-1 269 078

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-986 483	-947 671
Arvode, yrkesrevisorer	-24 260	-22 625
Övriga förvaltningskostnader	-17 883	-16 697
Kreditupplysningar	-1 875	-2 895
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 095	-7 470
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-186	-500
Medlems- och föreningsavgifter	-3 888	-3 888
Bankkostnader	-2 981	-3 030
Övriga externa kostnader	-30 700	-70 419
Summa övriga externa kostnader	-1 074 351	-1 075 195

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-23 876	-23 500
Sammanträdesarvoden	-30 000	-31 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 347	-7 153
Sociala kostnader	-13 085	-13 810
Summa personalkostnader	-69 308	-75 663

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

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-280 514	-285 623
Avskrivningar Standardförbättringar	-367 640	-367 640
Avskrivning Installationer	-23 800	-23 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-671 954	-677 062

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	37 250	1 277
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	139
Övriga ränteintäkter	233	4 225
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37 483	5 641

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-777 817	-679 987
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-777 817	-679 987

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 446 567	9 753 078
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	82 180	82 180
Standardförbättringar	15 238 900	15 238 900
	24 767 647	25 074 158
Årets anskaffningar		
Byggnader		-306 511
Standardförbättringar	0	0
	0	-306 511
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 767 647	24 767 647

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 713 558	-5 427 935
Standardförbättringar	-5 223 178	-4 855 539
Markanläggningar	0	0
	-10 936 736	-10 283 474

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-280 514	-285 623
Årets avskrivning standardförbättringar	-367 640	-367 640
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-648 154	-653 263

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivning	6 917 820	6 917 820
	6 917 820	6 917 820

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 452 495	3 733 009
Mark	7 000 000	7 000 000
Standardförbättringar	9 648 081	10 015 721
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	39 400 000	44 000 000
Lokaler	163 000	168 000
Totalt taxeringsvärde	39 563 000	44 168 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 163 000</i>	<i>34 168 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>10 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	238 000	238 000
	238 000	238 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	238 000	238 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer	-53 550	-29 750
	-53 550	-29 750

Årets avskrivningar

Installationer	-23 800	-23 800
	-23 800	-23 800

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-77 350	-53 550
	-77 350	-53 550

Restvärde enligt plan vid årets slut

	160 650	184 450
Varav		
Installationer	160 650	184 450

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
168 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	84 000	84 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	84 000	84 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	9
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	9

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	15 141	14 908
Summa övriga fordringar	15 141	14 908

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 403	1 277
Förutbetalda försäkringspremier	25 370	24 275
Förutbetalda driftkostnader	3 896	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	257 632	5 936
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 874	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 034	28 645
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 208	60 133

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel*	2 033 124	700 000
Transaktionskonto	583 334	1 862 612
Summa kassa och bank	2 616 458	2 562 612

*Handelsbanken

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	28 838 719	29 459 419
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-539 272	-238 428
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-3 033 157	-16 601 584
Långfristig skuld vid årets slut	25 266 290	12 619 407

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-30	3 114 585,00	0,00	81 428,00	3 033 157,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2026-09-01	2 971 500,00	0,00	126 000,00	2 845 500,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-09-01	5 055 750,00	0,00	107 000,00	4 948 750,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2026-09-01	7 560 000,00	0,00	160 000,00	7 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2026-12-01	277 940,00	0,00	11 788,00	266 152,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2026-12-01	707 500,00	0,00	30 000,00	677 500,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2026-12-30	772 144,00	0,00	8 484,00	763 660,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2027-03-01	4 687 500,00	0,00	50 000,00	4 637 500,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-03-01	4 312 500,00	0,00	46 000,00	4 266 500,00
Summa			29 459 419,00	0,00	620 700,00	28 838 719,00

*Räntesatser per 25-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 539 272 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 3 033 157 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	262 656	19 300
Summa Leverantörsskulder	262 656	19 300

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	11 877	8 718
Summa Skatteskulder	11 877	8 718

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	78 953	94 605
Skuld för moms	2 323	5 981
Skuld sociala avgifter och skatter	5 758	33 392
Clearing	0	1 475
Summa övriga skulder	87 034	135 453

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	27 151	15 651
Upplupna driftskostnader	0	33 431
Upplupna elkostnader	15 116	15 749
Upplupna kostnader för renhållning	4 715	6 821
Upplupna kostnader för administration	0	7 978
Upplupna revisionsarvoden	22 260	20 000
Upplupna styrelsearvoden	56 991	1 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 140	121 869
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 438	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	306 297	309 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	438 107	532 419

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	31 346 000	31 346 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 24 oktober 2025

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mats Karlsson

Marita Lönnberg

Henrik Älveby

Monika Törnwall

Ulla Hedqvist

Emma Brage

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

BoRevision

Jesper Andreasson
Extern revisor

Lars-Gunnar Strandling
Förtroendevald revisor





Verifikat

Document ID 09222115557561030793

Dokument

Årsredovisning 24-25_Falkenbergshus nr2
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-10-29 15:19:47 CET (+0100) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2025-11-13 17:39:24 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA BRAGE"
Signerade 2025-11-04 10:00:05 CET (+0100)

Henrik Älveby (HÄ)
pinhead93@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Henrik Emil Älveby"
Signerade 2025-10-30 18:37:16 CET (+0100)

Marita Lönnberg (ML)
mammi51@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARITA LÖNNBERG"
Signerade 2025-11-05 19:58:16 CET (+0100)

Mats Karlsson (MK)
mats.shoppapro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS OLOF JOEL KARLSSON"
Signerade 2025-10-30 10:35:13 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561030793

monika törnwall (mt)
monika.twall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA TÖRNWALL"
Signerade 2025-10-30 16:36:32 CET (+0100)

Ulla Hedqvist (UH)
ullahedquist@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA
HEDQVIST"
Signerade 2025-10-29 16:18:45 CET (+0100)

Jesper Andreasson (JA)
jesper.andreasson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER ANDREASSON"
Signerade 2025-11-13 17:39:24 CET (+0100)

Lars-Gunnar Strandling (LS)
lg.strandling2023@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-GUNNAR BERGHORN STRANGLING"
Signerade 2025-11-11 12:47:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr. 2, org.nr. 749000-0952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falkenbergshus nr. 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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. 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars-Gunnar Strandling
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557562214574

Dokument

Falkenbergshus 2 Revisionsberättelse 250630
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-13 10:55:01 CET (+0100) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2025-11-13 17:38:41 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Lars-Gunnar Strandling (LS)
lg.strandling2023@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-GUNNAR BERGHORN STRANDLING"
Signerade 2025-11-13 11:17:48 CET (+0100)

Jesper Andreasson (JA)
jesper.andreasson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER ANDREASSON"
Signerade 2025-11-13 17:38:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

