Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Falköpingshus 3
Org nr: 767800-0832

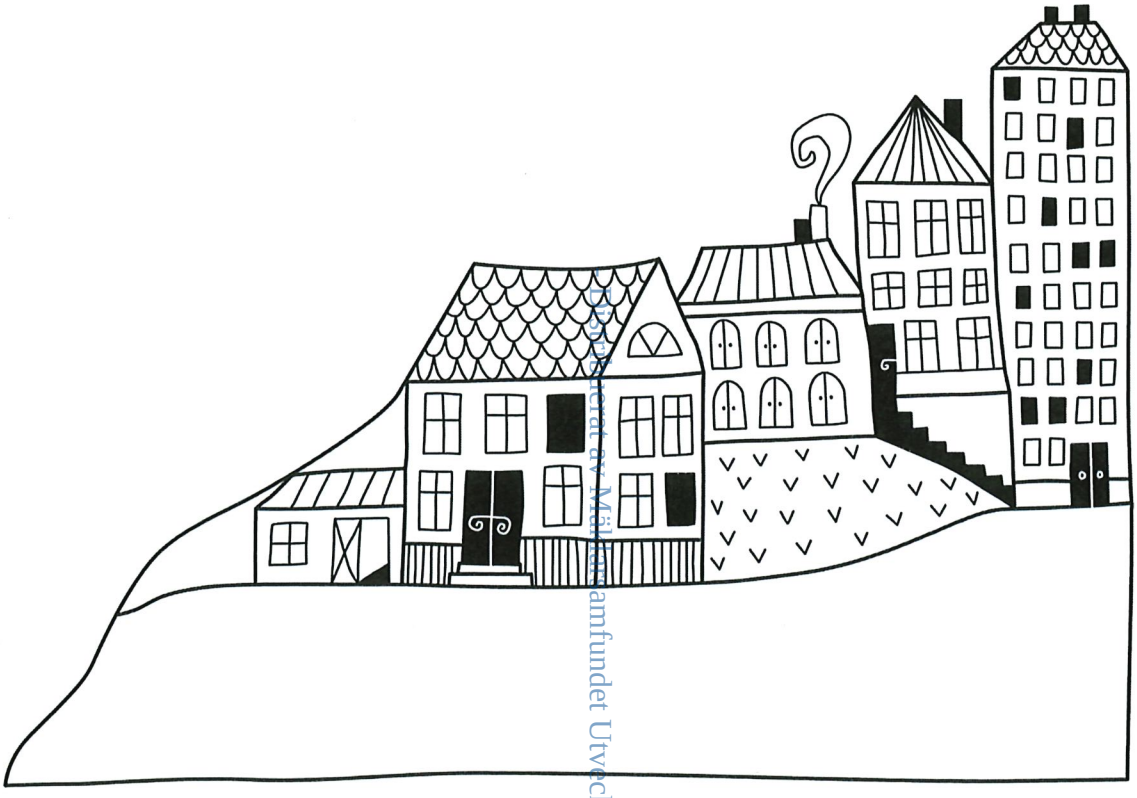


- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Digitalt arkiverat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 298 706 kr.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Årets resultat före fondförändring är 29 510 kr, vilket är 169 352 kr lägre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar.
Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader - men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -411 943 kr (-250 779 kr föregående år).

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Driftkostnaderna i föreningen, exklusive kostnaderna för planerat underhåll, har ökat med 383 tkr jämfört med föregående år. Kostnaderna för kabel-TV/bredband är ca 75 tkr högre pga. bredbandsavtal, även reparationskostnaderna och värmekostnaderna har ökat.
Årets resultat jämfört med budget är 213 190 högre, vilket främst beror på bland annat en betydande ränteintäkt på 70 tkr samt lägre underhållskostnader än budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 74%.
I resultatet ingår avskrivningar med 693 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 892 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 202% till 180%. UH

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Almen 1-3 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 84 lägenheter, samt 27 lokaler upplåtna med hyresrätt, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastighetens adress är Dotorpsgatan 56-60, Margaretagatan 27-31, och Åttagårdsgatan 4 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	40
3 rum och kök	20
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	27
Antal garage	6
Antal p-platser	48

Total tomtarea	14 020 m²
Total bostadsarea	4 990 m²
Total lokalarea	964 m²

Årets taxeringsvärde	43 665 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 665 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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.

- Digitalt av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 547 tkr och planerat underhåll för 109 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på totalt till 13 778 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 378 tkr (231 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (92 kr/m²).

Vid bokslutsårets slut uppgick underhållsfonden till 2 668 047 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning, målning och renovering	2013-2017	2 245 tkr
Byte fjärrvärmeväxlare	2015	529 tkr
Byte låssystem	2015	243 tkr
Byte entrébelysning	2016	60 tkr
Ventilation	2018	279 tkr
Fasad, renovering putsfasad	2018	264 tkr
Avlopp, underhållsspolning	2018	103 tkr
Ventilationsarbeten	2019	889 tkr
Dataanslutning IMD, taktvätt, vägbommar, m.m.	2021	322 tkr
Byte tvättmaskin	2023	68 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	51 tkr
Fasader	54 tkr
Övrigt	5 tkr

Planerat underhåll	År
Tvättstugor renovering	2025
Balkonger betonggolv	2025
Målning takdetaljer och vindskivor	2025
Byte tvättmaskin	2026

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Alf	Ordförande	2025
Ulla-Britt Hellman	Sekreterare	2026
Robert Ingvarsson	Ledamot	2026
Åsa Palmgren	Ledamot	2025
Robin Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Arvidsson	Suppleant	2025
Karin Engman	Suppleant	2025
Louis Bielk	Suppleant	2025
Jessica Weiner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorcentrum i Skövde Auktoriserad revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen drabbats av både en brand och vattenskada. Händelserna har medfört reparationskostnader för föreningen. Föreningen har anmält skadorna till sitt försäkringsbolag och begärt ersättning. Det är dock i nuläget oklart när ersättning kan komma att utbetalas och vilket belopp som i slutändan kommer att ersättas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 893 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

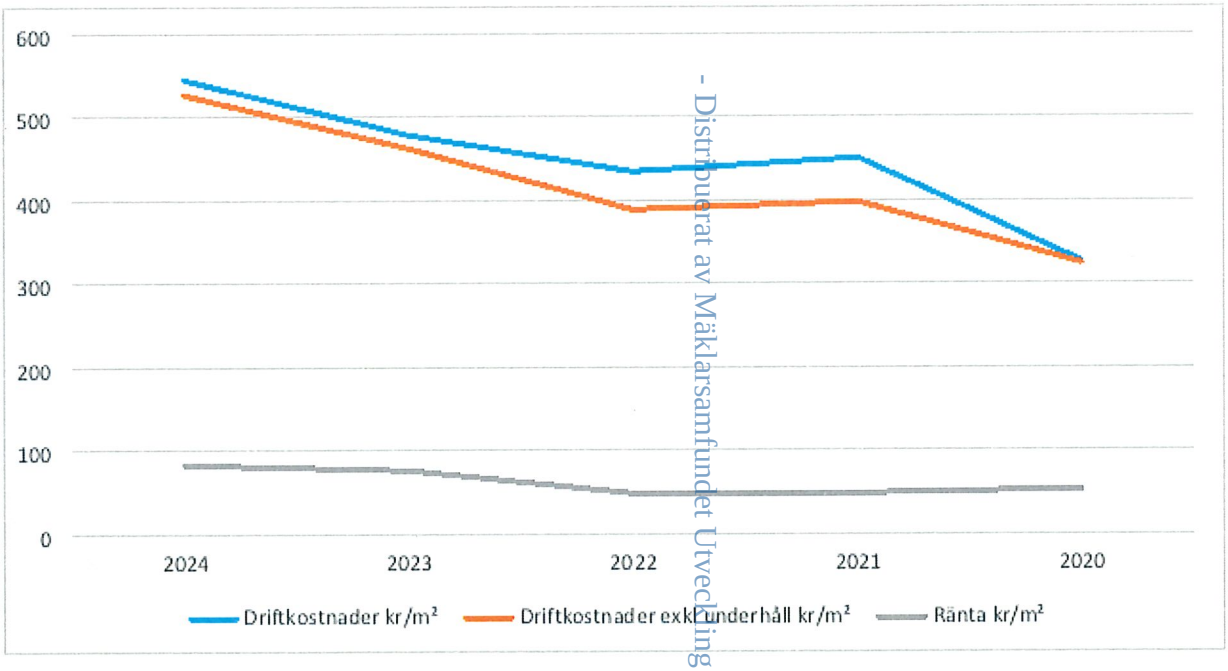
- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 677	5 217	5 052	4 983	4 918
Rörelsens intäkter	5 679	5 368	5 187	5 150	4 984
Årets resultat	30	199	423	309	866
Resultat exkl avskrivningar	693	892	1 126	1 012	1 569
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	143	342	552	172	769
Balansomslutning	17 814	17 922	18 579	20 198	20 358
Årets kassaflöde	245	348	−1 020	550	879
Soliditet %*	12	11	10	7	6
Likviditet %	74	60	41	58	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	94	95	94	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 100	1 014	982	971	958
Driftkostnader kr/kvm	544	478	433	450	325
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	526	461	387	396	323
Energikostnad kr/kvm*	318	293	249	243	222
Underhållsfond kr/kvm	448	374	298	248	161
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	92	96	141	134
Sparande kr/kvm*	130	167	235	224	266
Ränta kr/kvm	83	75	49	48	52
Skuldsättning kr/kvm*	2 384	2 491	2 611	2 958	3 071
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 845	2 973	3 115	3 529	3 664
Räntekänslighet %*	2,6	2,9	3,2	3,6	3,8

* obligatoriska nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

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

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 300	2 226 594	−458 335	198 862
Disposition enl. årsstämmobeslut			198 862	−198 862
Reservering underhållsfond		550 000	−550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−108 547	108 547	
Årets resultat				29 510
Vid årets slut	**84 300**	**2 668 047**	**−700 926**	**29 510**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−259 473
Årets resultat	29 510
Årets fondreservering enligt stadgarna	−550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 547
Summa	**−671 415**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 671 415**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 676 698	5 248 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 100	118 888
Summa rörelseintäkter		**5 678 798**	**5 367 519**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 237 422	−2 846 359
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 266 433	−1 185 211
Personalkostnader	Not 6	−67 103	−64 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−663 007	−693 204
Summa rörelsekostnader		**−5 233 964**	**−4 789 342**
Rörelseresultat		**444 834**	**578 177**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 807	7 815
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 661	57 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−492 791	−444 601
Summa finansiella poster		**−415 323**	**−379 315**
Resultat efter finansiella poster		**29 510**	**198 862**
Årets resultat		**29 510**	**198 862**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 672 270	14 335 276
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 672 270**	**14 335 276**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	126 500	126 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**126 500**	**126 500**
Summa anläggningstillgångar		**13 798 770**	**14 461 776**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 423	490
Övriga fordringar	Not 13	74 127	42 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	445 350	135 377
Summa kortfristiga fordringar		**528 900**	**178 118**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 527 026	3 282 092
Summa kassa och bank		**3 527 026**	**3 282 092**
Summa omsättningstillgångar		**4 055 926**	**3 460 210**
Summa tillgångar		**17 854 696**	**17 921 986**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 300	84 300
Fond för yttre underhåll		2 668 047	2 226 594
Summa bundet eget kapital		**2 752 347**	**2 310 894**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−700 925	−458 335
Årets resultat		29 510	198 862
Summa fritt eget kapital		**−671 415**	**−259 473**
Summa eget kapital		**2 080 932**	**2 051 422**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 308 047	10 048 201
Summa långfristiga skulder		**10 308 047**	**10 048 201**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 889 006	4 784 540
Leverantörsskulder		753 437	251 661
Skatteskulder		11 666	29 803
Övriga skulder	Not 17	6 278	78 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	805 330	677 276
Summa kortfristiga skulder		**5 465 717**	**5 896 891**
Summa eget kapital och skulder		**17 854 696**	**17 921 986**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	444 834	578 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	663 007	693 204
Utdelningar	5 807	5 285
	1 113 647	**1 276 666**
Erhållen ränta	71 661	60 001
Erlagd ränta	−498 082	−444 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**687 226**	**891 870**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−309 971	312 056
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	504 347	−144 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**881 602**	**1 059 047**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−636 668	−636 668
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−636 668**	**−636 668**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	244 934	347 851
Likvida medel vid årets början	3 282 092	2 934 241
Likvida medel vid årets slut	3 527 026	3 282 092

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	50 år
Standardförbättringar, IMD	Linjär	10 år
Markanläggningar	Linjär	15 år
Standardförbättring, ute/frånluftsdon	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. NH

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 455 180	4 055 532
Hyror, lokaler	116 924	121 411
Hyror, garage	20 232	20 231
Hyror, p-platser	57 324	57 528
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−11 723	−31 778
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−65
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 913	−9 463
Rabatter	−100	0
Bränsleavgifter, bostäder	846 648	846 648
Elavgifter	186 703	157 314
Övriga ersättningar	10 436	31 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−13	−7
Summa nettoomsättning	**5 676 698**	**5 248 631**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	111 357
Övriga rörelseintäkter	2 100	7 531
Summa övriga rörelseintäkter	**2 100**	**118 888**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−108 547	−100 359
Reparationer	−547 342	−335 717
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−134 250	−134 250
Försäkringspremier	−89 357	−71 539
Kabel- och digital-TV	−158 062	−83 418
Återbäring från Riksbyggen	1 300	12 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−652	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	−8 514	−106 428
Ersättningar till hyresgäster	0	−4 497
Förbrukningsinventarier	−9 484	−5 883
Vatten	−335 571	−292 894
Fastighetsel	−448 608	−473 534
Uppvärmning	−1 111 564	−980 145
Sophantering och återvinning	−174 944	−142 021
Förvaltningsarvode drift	−111 827	−127 876
Summa driftskostnader	**−3 237 422**	**−2 846 359**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 176 508	−1 115 301
IT-kostnader	−6 217	−6 945
Arvode, yrkesrevisorer	−21 475	−14 340
Övriga förvaltningskostnader	−10 480	−7 090
Kreditupplysningar	−19 912	−95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 699	−25 578
Kontorsmateriel	−4 163	−3 938
Telefon och porto	−6 994	−3 464
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−65
Medlems- och föreningsavgifter	−5 124	−4 620
Bankkostnader	−3 861	−3 272
Övriga externa kostnader	0	−504
Summa övriga externa kostnader	**−1 266 433**	**−1 185 211**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−48 000	−48 000
Sammanträdesarvoden	−6 450	−4 350
Sociala kostnader	−12 653	−12 217
Summa personalkostnader	**−67 103**	**−64 567**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−615 106	−615 106
Avskrivning Markanläggningar	−17 501	−17 501
Avskrivningar tillkommande utgifter	−30 400	−60 597
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−663 007**	**−693 204**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	5 807	5 285
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	2 530
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 807**	**7 815**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	69 760	56 602
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 345	98
Övriga ränteintäkter	556	772
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**71 661**	**57 471**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−492 791	−444 601
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−492 791**	**−444 601**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 025 027	34 025 027
Mark	600 000	600 000
Tillkommande utgifter	1 973 506	1 973 506
Markanläggning	262 508	262 508
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**36 861 041**	**36 861 041**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−13 640 327	−13 025 221
Tillkommande utgifter	−1 547 906	−1 487 309
Markanläggningar	−157 507	−140 007
	−15 345 740	**−14 652 537**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−615 106	−615 106
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−30 400	−60 597
Årets avskrivning markanläggningar	−17 501	−17 501
	−663 007	**−693 204**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−16 008 747**	**−15 345 740**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	3 400 000	3 400 000
Ingående nedskrivningar	−10 580 025	−10 580 025
	−7 180 025	**−7 180 025**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**13 672 270**	**14 335 276**
Varav		
Byggnader	9 189 569	9 804 675
Mark	4 000 000	4 000 000
Tillkommande utgifter	395 200	425 600
Markanläggningar	87 500	105 001
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	465 000	465 000
Totalt taxeringsvärde	**43 665 000**	**43 665 000**
varav byggnader	*34 465 000*	*34 465 000*
varav mark	*9 200 000*	*9 200 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
253 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	126 500	126 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**126 500**	**126 500**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 316	41 514
Övriga kortfristiga fordringar	0	737
Momsfordran	2 696	0
Avräkning lön	38 115	0
Summa övriga fordringar	**74 127**	**42 251**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 267	89 357
Förutbetalt förvaltningsarvode	307 609	6 596
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 060	39 423
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	414	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**445 350**	**135 377**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 264 566	2 194 806
Transaktionskonto	1 262 460	1 087 287
Summa kassa och bank	**3 527 026**	**3 282 092**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 197 053	14 833 621
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−492 140	−636 668
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−3 396 866	−4 148 852
Långfristig skuld vid årets slut	**10 308 047**	**10 048 201**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,50%	2025-06-01	3 596 866,00	0,00	200 000,00	3 396 866,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2026-03-30	4 593 123,00	0,00	82 140,00	4 510 983,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2026-12-01	4 148 852,00	0,00	74 528,00	4 074 324,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-06-01	2 494 880,00	0,00	280 000,00	2 214 880,00
Summa			**14 833 621,00**	**0,00**	**636 668,00**	**14 197 053,00**

*Senast kända räntesatser

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 492 140 kr samt omförhandla ett lån på totalt 3 396 866 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 800 187 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 280	6 280
Skuld för moms	0	1 269
Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 922
Avräkning lön	0	36 645
Clearing	−2	5 987
Summa övriga skulder	**6 278**	**78 103**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 654	0
Upplupna räntekostnader	18 362	23 653
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	104 223	37 288
Upplupna elkostnader	46 975	49 186
Upplupna värmekostnader	148 398	141 996
Upplupna kostnader för renhållning	1 450	0
Upplupna revisionsarvoden	3 750	3 500
Upplupna styrelsearvoden	54 450	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 582	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	400 486	421 652
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**805 330**	**677 276**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	35 118 000	35 118 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens underskrifter

FALKÖPING 2025-03-25
Ort och datum

Britt-Marie Alf
Britt-Marie Alf

Ulla-Britt Hellman
Ulla-Britt Hellman

Robert Ingvarsson
Robert Ingvarsson

Åsa Palmgren
Åsa Palmgren

Robin Pettersson
Robin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/5 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVI
SORS
CENT
RUM.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3
Org.nr 767800-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3 för år 2024.

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 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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 tilllämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Vårt 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 på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skövde den 2 maj 2025

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -