Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

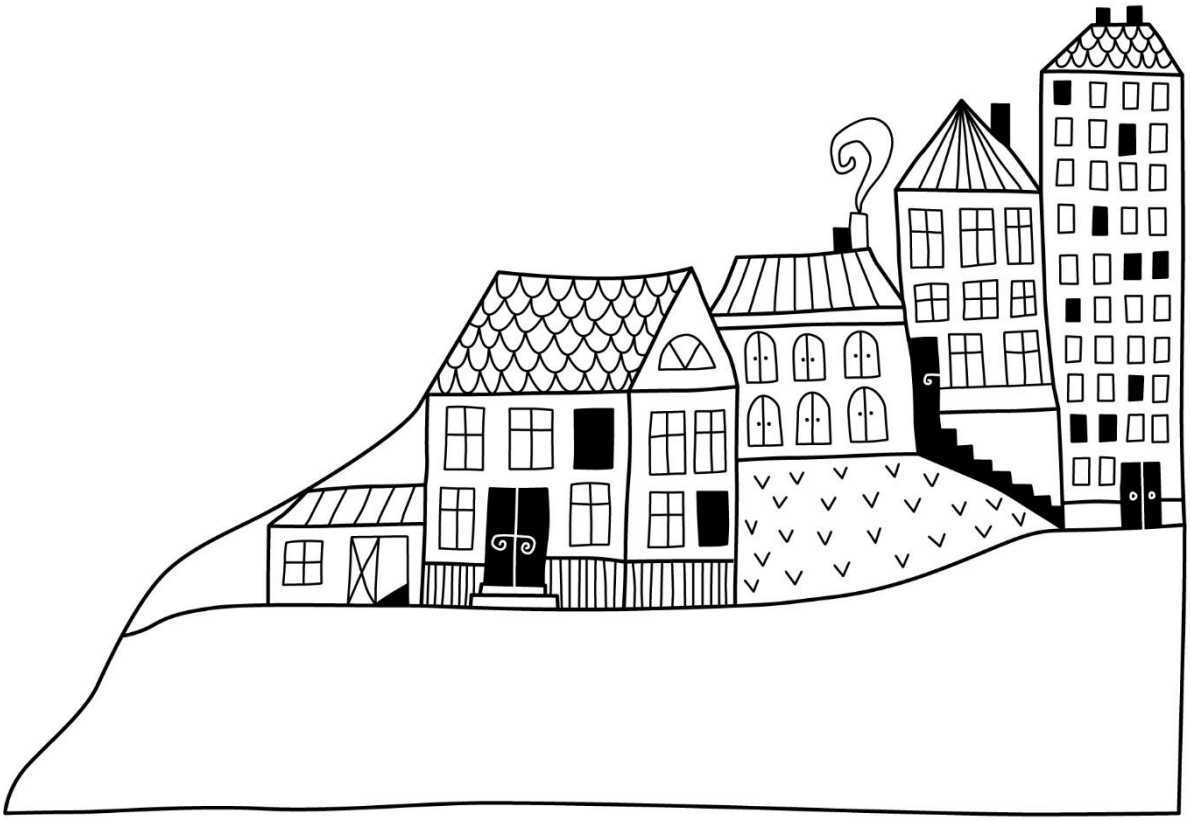
RBF Falköpingshus 3
Org nr: 767800-0832



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Dokument-ID 092221155575755581772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 -1 651 005 kr, vilket är 1 680 515 kr lägre än föregående år.

Underskottet beror på stora underhållsåtgärder under året. Styrelsen har budgeterat med överskott åren 2026-2030 varför man bedömer att föreningen kommer kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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 -173 754 kr (411 943 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 38 tkr jämfört med föregående år. Kostnaderna för värme är 154 tkr högre och för vatten 30 tkr högre. Kostnaden för reparationer är ca 201 tkr lägre och räntekostnaderna har sjunkit med 95 tkr.

Årets resultat jämfört med budget är 1 355 tkr lägre, vilket främst beror på underhållskostnaderna som är 1 227 tkr högre än budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 74% till 23%.
I resultatet ingår avskrivningar med 663 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −988 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 180% till 105%.

Dokument-ID 092221155575755581772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

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	50 679 000 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.

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

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 346 tkr och planerat underhåll för 2 027 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 2025 och visar på ett underhållsbehov på totalt till 5 404 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 540 tkr (91 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (92 kr/m²).

Vid bokslutsårets slut uppgick underhållsfonden till 1 190 796 kr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning, målning och renovering	2013-2017	2 245 tkr
Tvättstugeutrustning	2014	132 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
Armaturer	2018	46 tkr
Ventilationsarbeten	2019	889 tkr
Besiktning tak, drönare	2020	11 tkr
Dataanslutning IMD, taktvätt, vägbommar, m.m.	2021	322 tkr
Byte tvättmaskin	2023	68 tkr
Åtgärder fasad	2023	15 tkr
Torktumlare	2024	51 tkr
Fasader	2024	54 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	2 027 tkr

Planerat underhåll	År
Byte tvättmaskin	2026
Balkonger betonggolv	2026
Entrépartier	2028

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

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	2027
Ulla-Britt Hellman	Sekreterare	2026
Åsa Palmgren	Ledamot	2027
Robert Ingvarsson	Ledamot	2026
Christoffer Eriksson	Ledamot Riksbyggen	Ersätts av Kristian Pälviä under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Grann Arvidsson	Suppleant	2026
Karin Engman	Suppleant	2026
Louis Bielk	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB Ansvarig revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2026
Thomas Harning	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4,6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 934 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

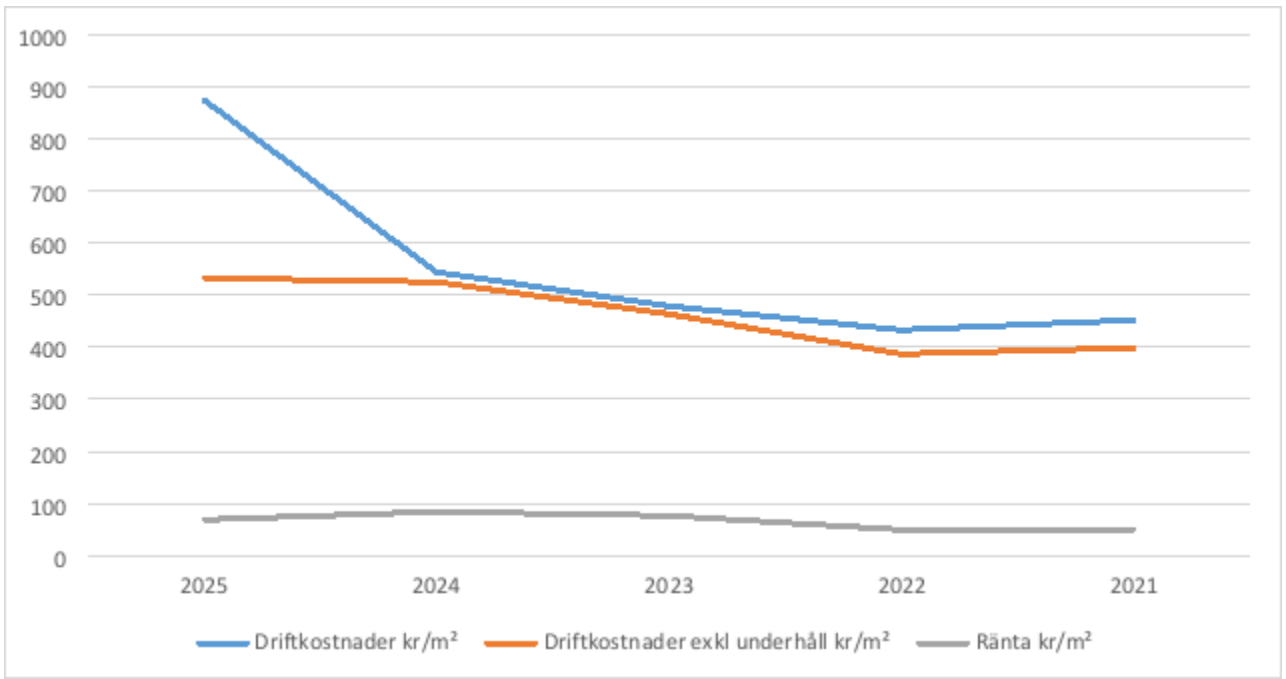
Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 903	5 677	5 217	5 052	4 983
Rörelsens intäkter	5 905	5 679	5 368	5 187	5 150
Årets resultat	−1 651	30	199	423	309
Resultat exkl avskrivningar	−988	693	892	1 126	1 012
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1 538	143	342	552	172
Balansomslutning	15 593	17 814	17 922	18 579	20 198
Årets kassaflöde	−1 566	245	348	−1 020	550
Soliditet %*	3	12	11	10	7
Likviditet %	23	74	60	41	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 142	1 100	1 014	982	971
Driftkostnader kr/kvm	873	544	478	433	450
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	532	526	461	387	396
Energikostnad kr/kvm*	353	318	293	249	243
Underhållsfond kr/kvm	200	448	374	298	248
Reservering till underhållsfond kr/kvm	92	92	92	96	141
Sparande kr/kvm*	175	130	167	235	224
Ränta kr/kvm	67	83	75	49	48
Skuldsättning kr/kvm*	2 268	2 384	2 491	2 611	2 958
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 706	2 845	2 973	3 115	3 529
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,9	3,2	3,6

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

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.

Dokument-ID 092221155575755581772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 300	2 668 047	−700 926	29 510
Disposition enl. årsstämmobeslut			29 510	−29 510
Reservering underhållsfond		550 000	−550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−2 027 251	2 027 251	
Årets resultat				−1 651 005
Vid årets slut	**84 300**	**1 190 796**	**805 836**	**−1 651 005**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−671 415
Årets resultat	−1 651 005
Årets fondreservering enligt stadgarna	−550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 027 251
Summa	**−845 169**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 845 169**

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

Dokument-ID 092221155575755817 72 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 903 487	5 676 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 380	2 100
Summa rörelseintäkter		**5 904 867**	**5 678 798**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 194 436	−3 237 422
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 273 890	−1 266 433
Personalkostnader	Not 6	−68 355	−67 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−663 007	−663 007
Summa rörelsekostnader		**−7 199 688**	**−5 233 964**
Rörelseresultat		**−1 294 820**	**444 834**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 403	5 807
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 474	71 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−398 061	−492 791
Summa finansiella poster		**−356 184**	**−415 323**
Resultat efter finansiella poster		**−1 651 005**	**29 510**
Årets resultat		**−1 651 005**	**29 510**

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 009 263	13 672 270
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 009 263**	**13 672 270**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	126 500	126 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**126 500**	**126 500**
Summa anläggningstillgångar		**13 135 763**	**13 798 770**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		588	9 423
Övriga fordringar	Not 13	22 764	74 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	472 910	445 350
Summa kortfristiga fordringar		**496 262**	**528 900**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 961 329	3 527 026
Summa kassa och bank		**1 961 329**	**3 527 026**
Summa omsättningstillgångar		**2 457 591**	**4 055 926**
Summa tillgångar		**15 593 354**	**17 854 696**

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 300	84 300
Fond för yttre underhåll		1 190 796	2 668 047
Summa bundet eget kapital		**1 275 096**	**2 752 347**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		805 836	−700 925
Årets resultat		−1 651 005	29 510
Summa fritt eget kapital		**−845 169**	**−671 415**
Summa eget kapital		**429 927**	**2 080 932**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 651 746	10 308 047
Summa långfristiga skulder		**4 651 746**	**10 308 047**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 853 167	3 889 006
Leverantörsskulder		811 388	753 437
Skatteskulder		14 240	11 666
Övriga skulder	Not 17	112 532	6 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	720 353	805 330
Summa kortfristiga skulder		**10 511 681**	**5 465 717**
Summa eget kapital och skulder		**15 593 354**	**17 854 696**

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 294 820	444 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	663 007	663 007
Utdelningar	10 403	5 807
	−621 411	**1 113 647**
Erhållen ränta	221	71 661
Erlagd ränta	−399 327	−498 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−1 020 517**	**687 226**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	63 891	−309 971
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	83 069	504 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−873 557**	**881 602**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−692 140	−636 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−692 140**	**−636 668**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 565 697	244 934
Likvida medel vid årets början	3 527 026	3 282 092
Likvida medel vid årets slut	1 961 329	3 527 026

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

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.

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 660 092	4 455 180
Hyror, lokaler	120 765	116 924
Hyror, garage	20 232	20 232
Hyror, p-platser	57 528	57 324
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−133	−11 723
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 764	−4 913
Rabatter	0	−100
Bränsleavgifter, bostäder	846 648	846 648
Elavgifter	194 083	186 703
Övriga ersättningar	9 047	10 436
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−11	−13
Summa nettoomsättning	**5 903 487**	**5 676 698**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 380	2 100
Summa övriga rörelseintäkter	**1 380**	**2 100**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−2 027 251	−108 547
Reparationer	−346 149	−547 342
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−149 606	−134 250
Försäkringspremier	−98 267	−89 357
Kabel- och digital-TV	−157 489	−158 062
Återbäring från Riksbyggen	4 200	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−652
Bevakningskostnader	−17 100	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	−15 965	−8 514
Förbrukningsinventarier	−2 036	−9 484
Vatten	−365 873	−335 571
Fastighetsel	−471 523	−448 608
Uppvärmning	−1 265 841	−1 111 564
Sophantering och återvinning	−185 287	−174 944
Förvaltningsarvode drift	−96 250	−111 827
Summa driftskostnader	**−5 194 436**	**−3 237 422**

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 176 508	−1 176 508
Lokalkostnader	−2 500	0
IT-kostnader	−8 037	−6 217
Arvode, yrkesrevisorer	−27 410	−21 475
Övriga förvaltningskostnader	−18 630	−10 480
Kreditupplysningar	−6 990	−19 912
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 408	−11 699
Representation	−4 205	0
Kontorsmateriel	0	−4 163
Telefon och porto	−8 036	−6 994
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−2 707	0
Medlems- och föreningsavgifter	−5 124	−5 124
Bankkostnader	−4 336	−3 861
Summa övriga externa kostnader	**−1 273 890**	**−1 266 433**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−48 000	−48 000
Sammanträdesarvoden	−7 500	−6 450
Sociala kostnader	−12 855	−12 653
Summa personalkostnader	**−68 355**	**−67 103**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−615 106	−615 106
Avskrivning Markanläggningar	−17 501	−17 501
Avskrivningar tillkommande utgifter	−30 400	−30 400
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−663 007**	**−663 007**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	10 403	5 807
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**10 403**	**5 807**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 253	69 760
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	1 345
Övriga ränteintäkter	206	556
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**31 474**	**71 661**

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−398 061	−492 791
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−398 061**	**−492 791**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	−14 255 433	−13 640 327
Tillkommande utgifter	−1 578 306	−1 547 906
Markanläggningar	−175 008	−157 507
	−16 008 747	**−15 345 740**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−615 106	−615 106
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−30 400	−30 400
Årets avskrivning markanläggningar	−17 501	−17 501
	−663 007	**−663 007**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−16 671 754**	**−16 008 747**
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	**13 009 263**	**13 672 270**
Varav		
Byggnader	8 574 463	9 189 569
Mark	4 000 000	4 000 000
Tillkommande utgifter	364 800	395 200
Markanläggningar	70 000	87 500

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Taxeringsvärden

Bostäder	50 200 000	43 200 000
Lokaler	479 000	465 000
Totalt taxeringsvärde	**50 679 000**	**43 665 000**
varav byggnader	*41 479 000*	*34 465 000*
varav mark	*9 200 000*	*9 200 000*

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
253 andelar á 500 kr I Riksbyggens Intresseförening	126 500	126 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**126 500**	**126 500**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 764	33 316
Momsfordran	0	2 696
Avräkning lön	0	38 115
Summa övriga fordringar	**22 764**	**74 127**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 253	0
Förutbetalda försäkringspremier	107 685	98 267
Förutbetalt förvaltningsarvode	294 127	307 609
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 845	39 060
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	414
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**472 910**	**445 350**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	664 566	2 264 566
Transaktionskonto	1 296 763	1 262 460
Summa kassa och bank	**1 961 329**	**3 527 026**

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 504 913	14 197 053
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−480 000	−492 140
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 373 167	−3 396 866
Långfristig skuld vid årets slut	**4 651 746**	**10 308 047**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,63%	2026-03-30	4 510 983,00	0,00	82 140,00	4 428 843,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2026-12-01	4 074 324,00	0,00	130 000,00	3 944 324,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-06-01	2 214 880,00	0,00	280 000,00	1 934 880,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2028-06-01	3 396 866,00	0,00	200 000,00	3 196 866,00
Summa			**14 197 053,00**	**0,00**	**692 140,00**	**13 504 913,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr samt omförhandla lån om totalt 8 373 167 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Styrelsen förväntar sig att lånen kommer förlängas varför 11 104 913 kr bedöms förfalla till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	75 894	0
Medlemmarnas reparationsfonder	6 280	6 280
Clearing	0	−2
Skuld sociala avgifter och skatter	29 506	0
Skuld moms	852	0
Summa övriga skulder	**112 532**	**6 278**

Dokument-ID 092221155575755581772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	12 654
Upplupna räntekostnader	17 096	18 362
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 119	104 223
Upplupna elkostnader	51 669	46 975
Upplupna värmekostnader	159 967	148 398
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 450
Upplupna revisionsarvoden	0	3 750
Upplupna styrelsearvoden	0	54 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 861	14 582
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 642	400 486
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**720 353**	**805 330**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	35 118 000	35 118 000

Dokument-ID 092221155575755817772 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Britt-Marie Alf,	Ulla-Britt Hellman,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Åsa Palmgren,	Robert Ingvarsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Kristian Pälviä (ersätter Christoffer Eriksson),	

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist Auktoriserad revisor	Thomas Harning Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575755817 72 Signerat KP, BA, RI, UH, ÅP, MH, TH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575581772

Dokument

Årsredovisning 2025 FF 201173 klar
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-16 13:33:14 CEST (+0200) av Kristian Pälviä (KP)
Färdigställt 2026-04-16 21:17:23 CEST (+0200)

Signerare

Kristian Pälviä (KP)
Riksbyggen fastighetsförvaltning
kristian.palvia@riksbyggen.se
+46703567201

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Jussi Pälviä"
Signerade 2026-04-16 18:47:15 CEST (+0200)

Britt-Marie Alf (BA)
brittmarie.alf@gmail.com
+46706859762

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT-MARIE ALF"
Signerade 2026-04-16 18:46:08 CEST (+0200)

Robert Ingvarsson (RI)
robert.ingvarsson@protonmail.com
+46762606460

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT INGVARSSON"
Signerade 2026-04-16 14:34:53 CEST (+0200)

Ulla-Britt Hellman (UH)
ub.broholm@gmail.com
+46703105277

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA-BRITT HELLMAN"
Signerade 2026-04-16 13:37:38 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575581772

Åsa Palmgren (ÅP)
asa.p.nordstrom@gmail.com
+46707553871

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA PERNILLA PALMGREN"
Signerade 2026-04-16 13:34:16 CEST (+0200)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2026-04-16 21:17:23 CEST (+0200)

Thomas Harning (TH)
lokeharning@gmail.com
+46704099433

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS HARNING"
Signerade 2026-04-16 17:22:58 CEST (+0200)

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 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 2025.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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

Penneo dokumentnyckel: 66HRS-1B41E-V13EH-JWRJ5-ZYU72-NTGG9

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 2025 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 och Falköping den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Thomas Harning
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: 66HRS-1B41E-V13EH-JWRJ5-ZYU72-NTGG9

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS HARNING
Undertecknare
Serienummer: 575e43f8a4b02b[…]4e9e5114bc122
IP: 80.216.xxx.xxx
2026-04-16 18:41:22 UTC

Martin Nils Rune Holmqvist
Undertecknare
Serienummer: 77115f322f7cdf[…]7933511e3e471
IP: 213.64.xxx.xxx
2026-04-16 19:16:57 UTC

Penneo dokumentnyckel: 66HRS-1B41E-V13EH-JWRJ5-ZYU72-NTGG9

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.