

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Brf Arvikahus 1
Org nr: 772000-0939



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Arvikahus 1 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-04-17. Nuvarande stadgar registrerades 2020-05-12.

Föreningen har sitt säte i Arvika kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år pga. lägre räntekostnader och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 615% till 696%.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 183 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Långdansen 2 i Arvika Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 uppförda lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Hagagatan 8 A-B och 10 A-B i Arvika.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
Summa	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	7
Summa	8

Total tomtarea 1 783 m²

Total bostadsarea 816 m²

Total lokalarea 52 m²

Årets taxeringsvärde 6 970 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 856 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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	Ekonomisk förvaltning
Peglo Invest	Fastighetsskötsel
Arvika Fjärrvärme	Fjärrvärme
Arvika Kommun	Vatten/avlopp samt sophantering
Arvika Teknik	Elleveranser
Enkla elbolaget	Elleveranser
Tele2	Kabel-TV
Arvika städservice AB	Städning av trapphus

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 22 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan som är uppdaterad 2022, finns en evig underhållskostnad på 219 tkr per år vilket ger 268 kr/år/kvm. Avsättning till underhållsfonden har gjorts för året med 284 kr/kvm, enligt underhållsplanen.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning källare	16 563

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Svensson	Ordförande	2027
Liv Svartberg	Ledamot	2027
Lina Jansson	Ledamot	2027
Hanna Haglund	Ledamot	2027
Emelie Bengtsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Afonso	Suppleant	2026
Ingegerd Engström	Suppleant	2026
Martin Fernlöf	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2026

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 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 969 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	820	783	728	719	706
Resultat efter finansiella poster*	57	-25	42	35	97
Årets resultat	57	-25	42	35	97
Resultat exkl avskrivningar	183	101	168	161	222
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-101	-183	-116	-123	191
Balansomslutning	4 439	4 354	4 476	4 590	4 638
Årets kassaflöde	266	-32	31	76	336
Soliditet %*	19	20	19	18	17
Likviditet %	696	615	633	410	406
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,1	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	969	923	863	846	837
Driftkostnader kr/kvm	433	451	421	451	383
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	414	356	421	406	383
Energikostnad kr/kvm*	270	267	250	237	241
Underhållsfond kr/kvm	1 391	1 083	850	523	241
Reservering till underhållsfond kr/kvm	327	327	327	327	36
Sparande kr/kvm*	230	208	194	231	256
Ränta kr/kvm	92	112	100	69	71
Skuldsättning kr/kvm*	3 944	3 996	4 047	4 163	4 278
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 195	4 250	4 305	4 428	4 550
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	5,0	5,2	5,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 900	940 270	-102 112	-24 770
Disposition enl. årsstämmobeslut			-24 770	24 770
Reservering underhållsfond		284 000	-284 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 563	16 563	
Årets resultat				57 330
Vid årets slut	14 900	1 207 707	-394 319	57 330

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-126 882
Årets resultat	57 330
Årets fondreservering enligt stadgarna	-284 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 563
Summa	-336 989

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 336 989**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	820 263	782 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	120
Summa rörelseintäkter		820 683	782 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-376 773	-412 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 982	-100 900
Personalkostnader	Not 6	-69 808	-75 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-125 800	-125 800
Summa rörelsekostnader		-683 363	-714 695
Rörelseresultat		137 320	68 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	225	4 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-80 215	-97 568
Summa finansiella poster		-79 989	-93 072
Resultat efter finansiella poster		57 330	-24 770
Årets resultat		57 330	-24 770

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 464 459	3 590 259
Summa materiella anläggningstillgångar		3 464 459	3 590 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		3 530 459	3 656 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	120	6 839
Övriga fordringar	Not 13	10 265	10 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	0	48 547
Summa kortfristiga fordringar		10 385	65 799
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	898 443	631 945
Summa kassa och bank		898 443	631 945
Summa omsättningstillgångar		908 828	697 744
Summa tillgångar		4 439 287	4 354 003

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 900	14 900
Fond för yttre underhåll		1 207 707	940 270
Summa bundet eget kapital		1 222 607	955 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-394 319	-102 112
Årets resultat		57 330	-24 770
Summa fritt eget kapital		-336 989	-126 882
Summa eget kapital		885 618	828 288
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 483 769	1 468 769
Summa långfristiga skulder		1 483 769	1 468 769
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 939 374	1 999 374
Skatteskulder	Not 17	153	175
Övriga skulder	Not 18	499	499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	129 874	56 898
Summa kortfristiga skulder		2 069 900	2 056 946
Summa eget kapital och skulder		4 439 287	4 354 003

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	137 320	68 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	125 800	125 800
	263 120	194 102
Erhållen ränta	225	4 496
Erlagd ränta	-80 373	-102 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 972	95 929
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	55 414	-36 428
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	73 112	-46 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 498	12 584
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-45 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	266 498	-32 416
Likvida medel vid årets början	631 945	664 361
Likvida medel vid årets slut	898 443	631 945
Kassa och Bank BR	898 443	631 945

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.

Kassaflödesanalys

kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	65

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	790 800	753 096
Hyror, lokaler	17 400	17 232
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 000	-3 600
Övriga ersättningar	5 262	5 349
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	820 263	782 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	120
Summa övriga rörelseintäkter	420	120

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-16 563	-81 684
Reparationer	-22 434	-8 850
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 372	-21 044
Försäkringspremier	-21 013	-18 762
Kabel- och digital-TV	-24 925	-24 946
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Förbrukningsinventarier	-1 861	-961
Vatten	-71 492	-69 654
Fastighetsel	-20 947	-19 968
Uppvärmning	-151 949	-141 863
Sophantering och återvinning	-11 771	-11 331
Förvaltningsarvode drift	-12 745	-13 161
Summa driftskostnader	-376 773	-412 125

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 421	-77 631
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 205
Kreditupplysningar	-629	-904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 695	-3 390
Medlems- och föreningsavgifter	-1 536	-1 536
Bankkostnader	-3 402	-3 358
Summa övriga externa kostnader	-110 982	-100 900

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	0	-35 500
Sammanträdesarvoden	-30 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 250	-27 000
Sociala kostnader	-10 558	-13 369
Summa personalkostnader	-69 808	-75 869

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-125 800	-125 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-125 800	-125 800

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 345
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Övriga ränteintäkter	202	151
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	225	4 496

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-80 215	-97 328
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-80 215	-97 568

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 114 108	8 114 108
Mark	19 600	19 600
	8 133 708	8 133 708
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 133 708	8 133 708

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 543 448	4 417 648
	-4 543 448	-4 417 648

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-125 800	-125 800
	-125 800	-125 800

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 669 248	-4 543 448
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	3 464 460	3 590 260
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 484 060	3 570 660
Mark	19 600	19 600

Taxeringsvärden

Bostäder	6 904 000	6 788 000
Lokaler	66 000	68 000

Totalt taxeringsvärde

	6 970 000	6 856 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 466 000</i>	<i>5 468 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 504 000</i>	<i>1 388 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	6 839
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	6 839

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 265	10 413
Summa övriga fordringar	10 265	10 413

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	21 013
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 355
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 179
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	48 547

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	141 034	141 034
Transaktionskonto	757 409	490 911
Summa kassa och bank	898 443	631 945

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	3 423 143	3 468 143
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 000	-45 000
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	- 1 894 374	-1 954 374
Långfristig skuld vid årets slut	1 483 769	1 468 769

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,39%	2025-12-31	1 954 374,00	0,00	30 000,00	1 924 374,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,55%	2027-09-30	1 513 769,00	0,00	15 000,00	1 498 769,00
Summa			3 468 143,00	0,00	45 000,00	3 423 143,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 924 374 kr till betalning under kommande verksamhetsår, varför den delen också ses som kortfristig. I denna amorteringstakt kommer föreningens lån om 5 år vara 3 198 143 kr.

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	153	175
Summa skatteskulder	153	175

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	499	499
Summa övriga skulder	499	499

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	13 326	13 484
Upplupna elkostnader	3 738	1 921
Upplupna vattenavgifter	12 485	5 785
Upplupna värmekostnader	35 858	17 829
Upplupna kostnader för renhållning	1 919	927
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 549	16 952
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 874	56 898

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 348 250	8 348 250

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.	Inga	Inga
---	------	------

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Styrelsen har skapat en budget för kommande verksamhetsår som är ekonomiskt långsiktigt hållbar.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart enligt tid och datum för digital signering.

Årsredovisningen undertecknas

Olof Svensson

Hanna Haglund

Liv Svartberg

Emelie Bengtsson, Riksbyggen

Lina Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557572210532

Document

Årsredovisning RBF Arvikahus 1, 2025 justerad
Main document
21 pages
Initiated on 2026-03-10 13:25:42 CET (+0100) by Emelie Bengtsson (EB)
Finalised on 2026-03-12 07:14:42 CET (+0100)

Signatories

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "EMELIE BENGTTSSON"
Signed 2026-03-10 13:30:05 CET (+0100)

Olof Svensson (OS)
RBF Arvikahus 1
olof.svensson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OLOF SVENSSON"
Signed 2026-03-10 14:03:38 CET (+0100)

Hanna Haglund Schander (HHS)
RBF Arvikahus 1
hannaschander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANNA SCHANDER HAGLUND"
Signed 2026-03-12 06:37:24 CET (+0100)

Lina Jansson (LJ)
RBF Arvikahus 1
lina.sofie.jansson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINA SOFIE JANSSON"
Signed 2026-03-10 14:28:56 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557572210532

Liv Svartberg (LS)

RBF Arvikahus 1

livsvar@gmail.com

+4799278960 confirmed via PIN by SMS to sign.

Signed 2026-03-10 14:45:16 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)

Lorka Revision AB

peter.rosengren@lorka.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Åke Peter Rosengren"

Signed 2026-03-12 07:14:42 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 1, org. nr 772000-0939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 1 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 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 avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 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 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 identifierar

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvika nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse 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 den auktoriserade revisorns 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.

Mölnbacka dagen för min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572210480

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Arvikahus nr 1
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-10 13:25:24 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2026-03-12 07:16:06 CET (+0100)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2026-03-12 07:16:06 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>

