Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Brf Arvikahus 3
Org nr: 716451-1466

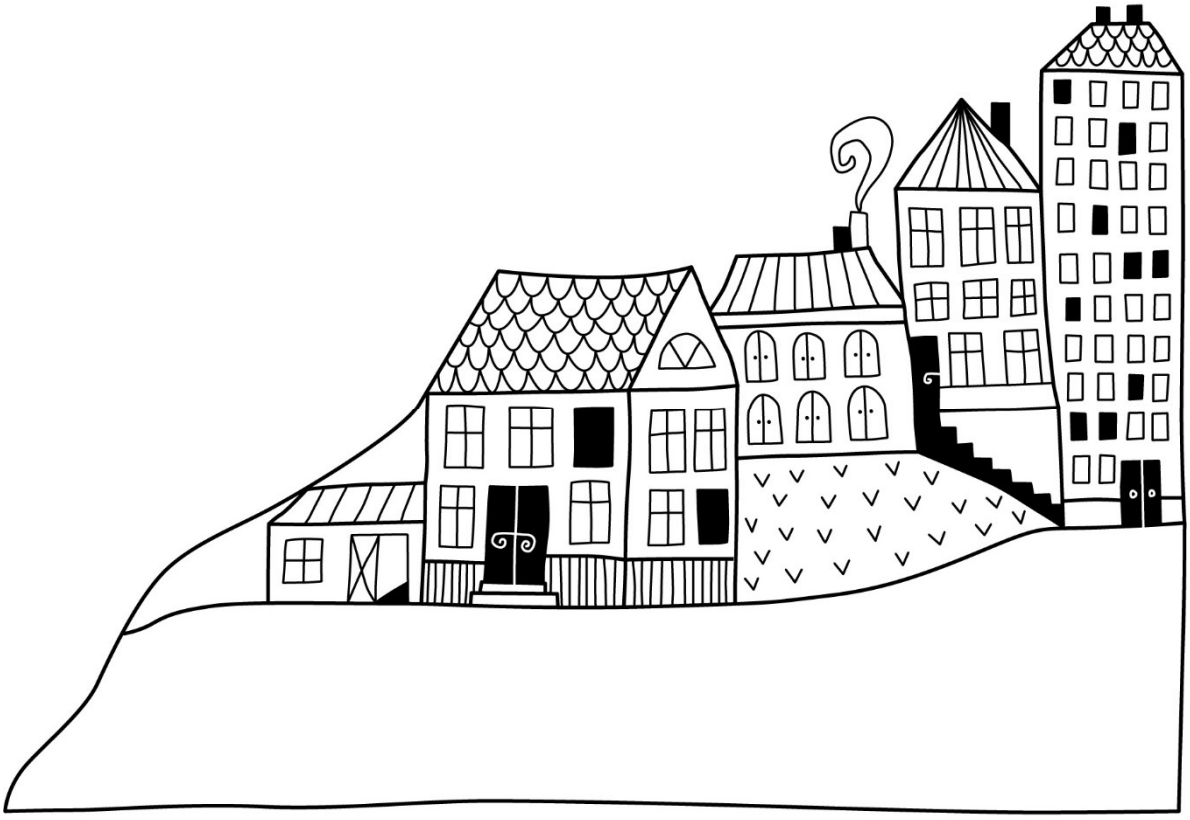


Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Arvikahus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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 1989. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-18.

Föreningen har sitt säte i Arvika kommun.

Årets resultat ligger på samma nivå som tidigare år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 246% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 494 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Repslagaren 9, i Arvika Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 30 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Repslagaregatan 20 A-B i Arvika.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Proinova

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	9
3 rum och kök	15

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	12

Total tomtarea	1 922 m²
Total bostadsarea	2 057 m²
Garage	192 m²

Årets taxeringsvärde	17 632 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 333 000 kr

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.

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 88 tkr och planerat underhåll för 132 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 516 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 251 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 698 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 470 tkr (228 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 561 tkr (273 kr/m²).

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2017/2018	Målning trapphus
Underhåll	2017/2018	Takbehandling
Underhåll	2018/2019	Inköp vitvaror, dragning V&A i lokal
Underhåll	2018/2019	Tvätt av balkonger
Underhåll	2019/2020	Målning trapphus
Underhåll	2020/2021	Installation, hiss
Underhåll	2023/2024	Garagegolv

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, port	131 871

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Olof Johansson	Ordförande	2026
Sonja Thenman	Sekreterare	2025
Kerstin Sjöström	Vice ordförande	2026
Ove Nilsson	Ledamot	2025
Emelie Bengtsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Nilsson	Suppleant	2025
Carl Schander	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Andreas Pålsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Andreasson	Sammankallande	2025

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

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 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 870 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 30 bostadsrätter placerade (föregående år 30 st).

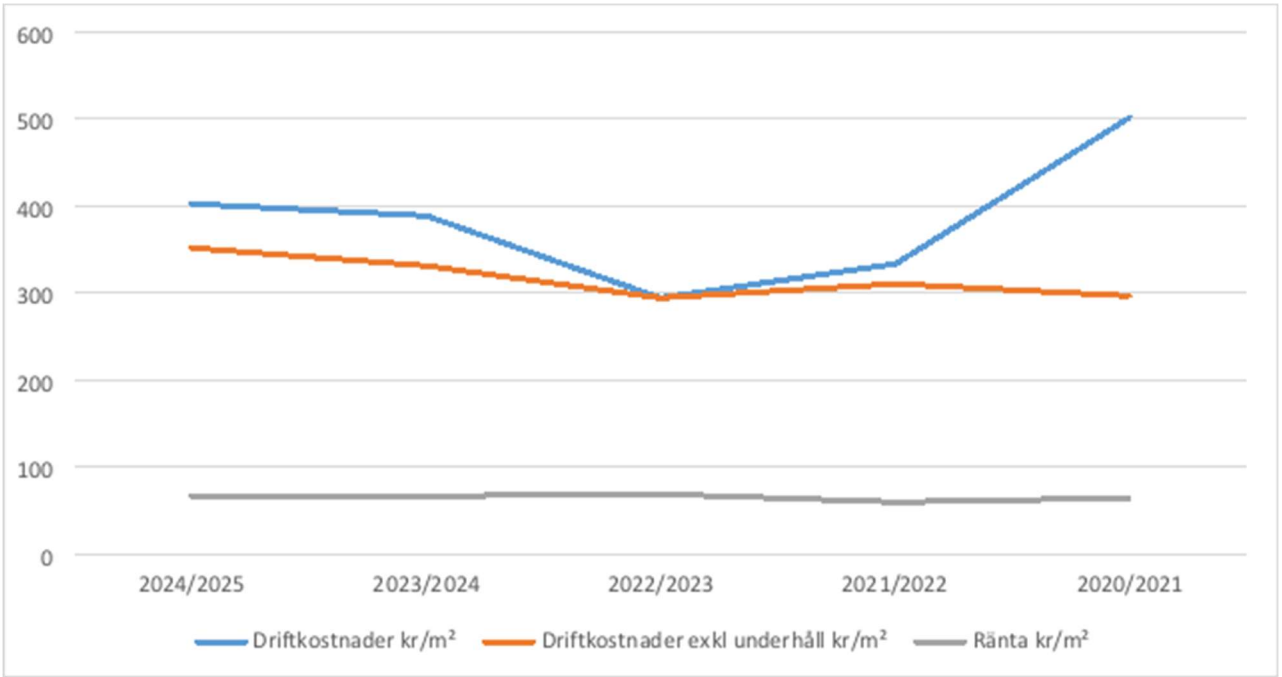
Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 855	1 817	1 750	1 733	1 738
Resultat efter finansiella poster*	145	166	309	237	−113
Årets resultat	145	166	309	237	−113
Resultat exkl avskrivningar	494	512	640	557	206
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−67	−49	66	112	−239
Balansomslutning	13 867	14 101	14 093	14 207	14 018
Soliditet %*	44	42	41	38	37
Likviditet %	253	206	230	162	168
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	870	853	828	820	820
Driftkostnader kr/kvm	401	389	293	333	501
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	351	331	293	310	295
Energikostnad kr/kvm*	200	207	192	179	161
Underhållsfond kr/kvm	1 447	1 256	1 064	809	634
Reservering till underhållsfond kr/kvm	249	249	255	198	198
Sparande kr/kvm*	278	285	285	270	298
Ränta kr/kvm	67	66	69	58	64
Skuldsättning kr/kvm*	3 299	3 423	3 546	3 669	3 792
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 607	3 742	3 877	4 011	4 146
Räntekänslighet %*	4,1	4,4	4,7	4,9	5,1

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

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.

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 639 000	0	0	2 824 147	−736 407	165 983
Disposition enl. årsstämmobeslut					165 983	−165 983
Reservering underhållsfond				561 000	−561 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−131 871	131 871	
Årets resultat						145 311
Vid årets slut	**3 639 000**	**0**	**0**	**3 253 276**	**−999 553**	**145 311**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−570 424
Årets resultat	145 311
Årets fondreservering enligt stadgarna	−561 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 871
Summa	**−854 241**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 854 241**

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

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 855 088	1 817 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	360
Summa rörelseintäkter		**1 855 208**	**1 817 408**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−901 017	−874 915
Övriga externa kostnader	Not 5	−195 769	−191 423
Personalkostnader	Not 6	−125 868	−106 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−348 825	−345 789
Summa rörelsekostnader		**−1 571 479**	**−1 519 112**
Rörelseresultat		**283 729**	**298 296**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 283	16 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−151 701	−149 160
Summa finansiella poster		**−138 418**	**−132 313**
Resultat efter finansiella poster		**145 311**	**165 983**
Årets resultat		**145 311**	**165 983**

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 981 762	12 319 358
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	133 813	145 043
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 115 575**	**12 464 401**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**15 000**	**15 000**
Summa anläggningstillgångar		**12 130 575**	**12 479 401**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	60
Övriga fordringar	Not 14	12 044	11 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	77 182	73 927
Summa kortfristiga fordringar		**89 286**	**85 783**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 647 566	1 535 901
Summa kassa och bank		**1 647 566**	**1 535 901**
Summa omsättningstillgångar		**1 736 852**	**1 621 684**
Summa tillgångar		**13 867 427**	**14 101 084**

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 639 000	3 639 000
Fond för yttre underhåll		3 253 275	2 824 147
Summa bundet eget kapital		**6 892 275**	**6 463 147**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−999 552	−736 407
Årets resultat		145 311	165 983
Summa fritt eget kapital		**−854 241**	**−570 424**
Summa eget kapital		**6 038 034**	**5 892 723**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 382 250	4 539 250
Summa långfristiga skulder		**4 382 250**	**4 539 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 038 268	3 158 268
Leverantörsskulder	Not 18	41 964	44 927
Skatteskulder	Not 19	110 900	107 583
Övriga skulder	Not 20	11 614	5 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	244 397	352 874
Summa kortfristiga skulder		**3 447 143**	**3 669 111**
Summa eget kapital och skulder		**13 867 427**	**14 101 084**

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	283 729	298 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	348 825	345 789
	632 554	**644 085**
Erhållen ränta	13 283	16 847
Erlagd ränta	−142 139	−149 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**503 699**	**511 460**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−3 503	−8 026
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−111 530	119 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**388 666**	**622 807**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−273 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−273 263**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−277 000	−277 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−277 000**	**−277 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	111 666	72 544
Likvida medel vid årets början	1 535 901	1 463 357
Likvida medel vid årets slut	1 647 566	1 535 901
Kassa och Bank BR	1 647 566	1 535 901

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

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.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt direkt metod

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Byggnad, solceller	Linjär	15
Installationer, fiber	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 789 452	1 754 460
Hyror, garage	56 500	57 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	1 600	−1 600
Övriga ersättningar	7 540	6 590
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−2
Summa nettoomsättning	**1 855 088**	**1 817 048**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	120	360
Summa övriga rörelseintäkter	**120**	**360**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−131 871	−129 375
Reparationer	−87 917	−49 685
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−56 326	−53 380
Försäkringspremier	−41 913	−36 777
Kabel- och digital-TV	−45 521	−44 653
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−911	−2 077
Serviceavtal	−12 188	−8 098
Obligatoriska besiktningar	−5 964	−15 161
Förbrukningsinventarier	−12 955	−9 892
Vatten	−152 270	−161 074
Fastighetsel	−31 833	−37 983
Uppvärmning	−266 117	−265 438
Sophantering och återvinning	−49 223	−59 168
Förvaltningsarvode drift	−6 508	−2 355
Summa driftskostnader	**−901 017**	**−874 915**

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−163 044	−158 435
IT-kostnader	−300	−300
Arvode, yrkesrevisorer	−12 250	−12 125
Övriga förvaltningskostnader	−6 996	−7 006
Kreditupplysningar	−269	−520
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 966	−7 161
Medlems- och föreningsavgifter	−2 880	−2 880
Bankkostnader	−3 064	−2 996
Summa övriga externa kostnader	**−195 769**	**−191 423**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−12 500	1 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−96 000	−98 000
Övriga kostnadsersättningar	−6 000	−3 000
Sociala kostnader	−11 368	−6 984
Summa personalkostnader	**−125 868**	**−106 984**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−337 596	−334 559
Avskrivning Installationer	−11 230	−11 230
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−348 825**	**−345 789**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 482	16 629
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	72
Övriga ränteintäkter	772	146
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**13 283**	**16 847**

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−149 983	−147 465
Övriga räntekostnader	−1 718	−1 695
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−151 701**	**−149 160**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 808 263	26 535 000
Mark	1 200 000	1 200 000
	28 008 263	**27 735 000**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	273 263
	0	**273 263**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**28 008 263**	**28 008 263**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−15 688 905	−15 354 346
	−15 688 905	**−15 354 346**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−337 596	−334 559
	−337 596	**−334 559**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−16 026 501**	**−15 688 905**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 981 762**	**12 319 357**
Varav		
Byggnader	10 781 762	11 119 357
Mark	1 200 000	1 200 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 142 000	16 885 000
Lokaler	490 000	448 000
Totalt taxeringsvärde	**17 632 000**	**17 333 000**
varav byggnader	*14 26 000*	*13 984 000*
varav mark	*3 606 000*	*3 349 000*

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	168 438	168 438
	168 438	**168 438**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**168 438**	**168 438**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−23 396	−12 166
	−23 396	**−12 166**
Årets avskrivningar		
Installationer	−11 230	−11 230
	−11 230	**−11 230**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−34 626	−23 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−34 626**	**−23 396**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**133 813**	**145 043**
Varav		
Installationer	133 813	145 043

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Andelar I Riksbyggen	15 000	15 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	**15 000**	**15 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**60**	**60**

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	12 044	11 796
Summa övriga fordringar	**12 044**	**11 796**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 489	12 936
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 868	53 308
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 800	3 781
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 026	3 902
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**77 182**	**73 927**

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	556 348	554 792
Transaktionskonto	1 090 218	980 109
Summa kassa och bank	**1 647 566**	**1 535 901**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	7 420 518	7 697 518
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−277 000	−277 000
Lån som under kommande räkenskapsår ska omförhandlas	-2 761 268	-2 881 268
Långfristig skuld vid årets slut	**4 382 250**	**4 539 250**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,44%	2025-12-30	2 881 268,00	0,00	60 000,00	2 821 268,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,39%	2026-09-30	3 251 250,00	0,00	77 000,00	3 174 250,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,79%	2027-06-30	1 565 000,00	0,00	140 000,00	1 425 000,00
Summa			**7 697 518,00**	**0,00**	**277 000,00**	**7 420 518,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 277 000kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 761 268 kr under kommande räkenskapsår och kommer då omförhandlas, varför även den delen ses som kortfristig skuld. Lånen löper tills vidare eller tills slutbetalning sker. Skulden förväntas om 5 år vara 6 035 518 kr.

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	41 964	42 850
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 077
Summa leverantörsskulder	**41 964**	**44 927**

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	110 900	107 583
Summa skatteskulder	**110 900**	**107 583**

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 643	1 643
Skuld sociala avgifter och skatter	3 816	3 816
Clearing	6 155	0
Summa övriga skulder	**11 614**	**5 459**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 325	2 500
Upplupna räntekostnader	23 529	13 967
Upplupna elkostnader	1 987	2 192
Upplupna vattenavgifter	27 022	26 740
Upplupna värmekostnader	12 996	10 964
Upplupna kostnader för renhållning	7 926	10 714
Upplupna styrelsearvoden	15 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	129 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	25
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	153 087	143 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**244 397**	**352 874**

Not 22 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	25 963 000	25 963 000
varav i eget förvar	7 748 000	7 748 000

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Föreningen budgeterar kontinuerligt och planerar för en långsiktig och hållbar ekonomi. Höjning av avgiften sker vid behov.

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Styrelsens underskrifter

Datum för när årsredovisningen färdigställdes framgår av digital signering:

Jan-Olof Johansson	Sonja Thenman
Ove Nilsson	Emelie Bengtsson
Kerstin Sjöström	

Vår revisonsberättelse har lämnats genom digital signering:

Peter Rosengren Auktoriserad revisor Lorka Revision AB	Andreas Pålsson Föreningsvald revisor

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket
a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	901 017	874 915
Övriga externa kostnader	195 769	191 423
Personalkostnader	125 868	106 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	348 825	345 789
Finansiella poster	138 418	132 313
Summa kostnader	**1 709 897**	**1 651 425**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	6 508	2 355
Rabatt/återbäring från RB	−500	−200
Systematiskt brandskyddsarbete	911	2 077
Serviceavtal	12 188	8 098
Städ grund	−1 274	0
Städ extra	1 274	0
Hissbesiktning	5 964	15 161
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	5 438
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 781	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	12 225
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8 030	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 181	7 419
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 508	12 403
Rep install utg för köpta tj Hissar	46 443	9 044
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 621	606
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	9 207	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2 550
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	2 146	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	21 150	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	129 375
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	110 721	0
Fastighetsel	31 833	37 983
Fjärrvärme	266 117	265 438
Vatten	152 270	161 074
Avfallshantering	49 223	59 168
Fastighetsförsäkring	41 913	36 777
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45 521	44 653
Fastighetsskatt	56 326	53 380
Förbrukningsinventarier	2 261	0
Förbrukningsmaterial	10 694	9 892
Summa driftkostnader	**901 017**	**874 915**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	2 057 kr/kvm	2 057 kr/kvm

Belopp i kr	2024	2023
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Avfallshantering	24	29
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22	22
Fastighetsel	15	18
Fastighetsförsäkring	20	18
Fastighetsskatt	27	26
Fastighetsskötsel extra	3	1
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	129	129
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	5	5
Hissbesiktning	3	7
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	6
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	23	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	6
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Serviceavtal	6	4
Städ extra	1	0
Städ grund	−1	0
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	63
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	54	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	10	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Uppvärmning	0	0
Utemiljö extra	0	0
Vatten	74	78
Övriga fastighetskostnader	0	0
Summa driftkostnader	**438,02**	**425,34**

RBF Arvikahus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Arvikahus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Document ID 09222115557561357911 Signerat EB, JJ, KS, ON, ST, PR, AP

Verifikat

Document ID 09222115557561357911

Dokument

Årsredovisning RBF Arvikahus 3, 2024-2025 ok
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-11-03 11:06:39 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2025-11-09 11:07:31 CET (+0100)

Signerare

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMELIE BENGTSSON"
Signerade 2025-11-03 11:12:48 CET (+0100)

Jan-Olof Johansson (JJ)
RBF Arvikahus 3
johansson.trisse@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-OLOF JOHANSSON"
Signerade 2025-11-04 17:56:45 CET (+0100)

Kerstin Sjöström (KS)
RBF Arvikahus 3
kerstin.sjostrom74@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN SJÖSTRÖM"
Signerade 2025-11-03 11:08:11 CET (+0100)

Ove Nilsson (ON)
RBF Arvikahus 3
soven.1974@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG OVE NILSSON"
Signerade 2025-11-03 13:24:35 CET (+0100)

Verifikat

Document ID 09222115557561357911

Sonja Thenman (ST)
RBF Arvikahus 3
sonjatenman@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SONJA INGEGERD THENMAN"
Signerade 2025-11-03 13:21:47 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-11-05 10:22:42 CET (+0100)

Andreas Pålsson (AP)
RBF Arvikahus 2
shadowmaster87@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS PÅLSSON"
Signerade 2025-11-09 11:07:31 CET (+0100)

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 3, org. nr 716451–1466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Arvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31. 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 augusti 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 identifiera

Den föreningsvalda 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.

Document ID 09222115557561358705 Signerat PR, AP

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 Arvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 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 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 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.

Arvika dagen för vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Andreas Pålsson
Föreningsvald revisor

Document ID 09222115557561358705 Signerat PR, AP

Verifikat

Document ID 09222115557561358705

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Arvikahus nr 3
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-03 11:11:06 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2025-11-14 09:38:25 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
Personnummer 196602152875
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-11-05 10:23:37 CET (+0100)

Andreas Pålsson (AP)
RBF Arvikahus 3
shadowmaster87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS PÅLSSON"
Signerade 2025-11-14 09:38:25 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

