Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Åmålshus 2
Org nr: 762000-1540

2025-01-01 – 2025-12-31



Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Åmålshus 2 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 har sitt säte i Åmåls kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-07-04. Nuvarande stadgar registrerades 2025-10-15.

Årets resultat är -472 857 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på el och vattenkostnader samt underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat pga omsättning av lån, även avskrivningar har ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 47%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 206% till 201%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 693 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rudan 7 och 8, Bäcken 7 samt Hällen 11 i Åmåls Kommun. På fastigheterna finns 146 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967-71. Fastigheternas adress är Järngatan 2-6 A-E och Malmgatan 13 A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.k.v	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
12	20	63	51	146

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
28	68

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Total tomtarea	11 879 m²
Total bostadsarea	9 272 m²
Total lokalarea	528 m²
Årets taxeringsvärde	60 209 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 412 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 110 tkr och planerat underhåll för 219 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 9 331 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 311 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 181 tkr.

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2004
Fönsterbyte	2012
Balkongrenovering	2014
Markarbeten	2014-2015
Markytor	2019-2020
P-platser	2020
Installationer	2023
Gemensamma utrymmen	2024
Huskropp utvändigt (cykelställ)	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer belysning tvättstuga/källare	219 170

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Byte/målning källarfönster	2026-2028
Byte lägenhetsdörrar	2026-2028
Byte låscylindrar	2026-2028

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Morgan Torger	Ordförande	2026
Björn Dahlgren	Vice ordförande	2027
Maritha Bengtsson	Ledamot/sekreterare	2027
Lillemor Dahlgren	Ledamot	2026
Birgit Bertelsen	Ledamot	2027
Mikael Norén	Ledamot RB/sekreterare	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Gustafsson	Suppleant	2026
Evelina Günther	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra Revision AB Joakim Andersson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebba Ljung	
Lena Sjögren	

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 178 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5%. Höjning träder ikraft fr o m 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 839 kr/m².

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 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

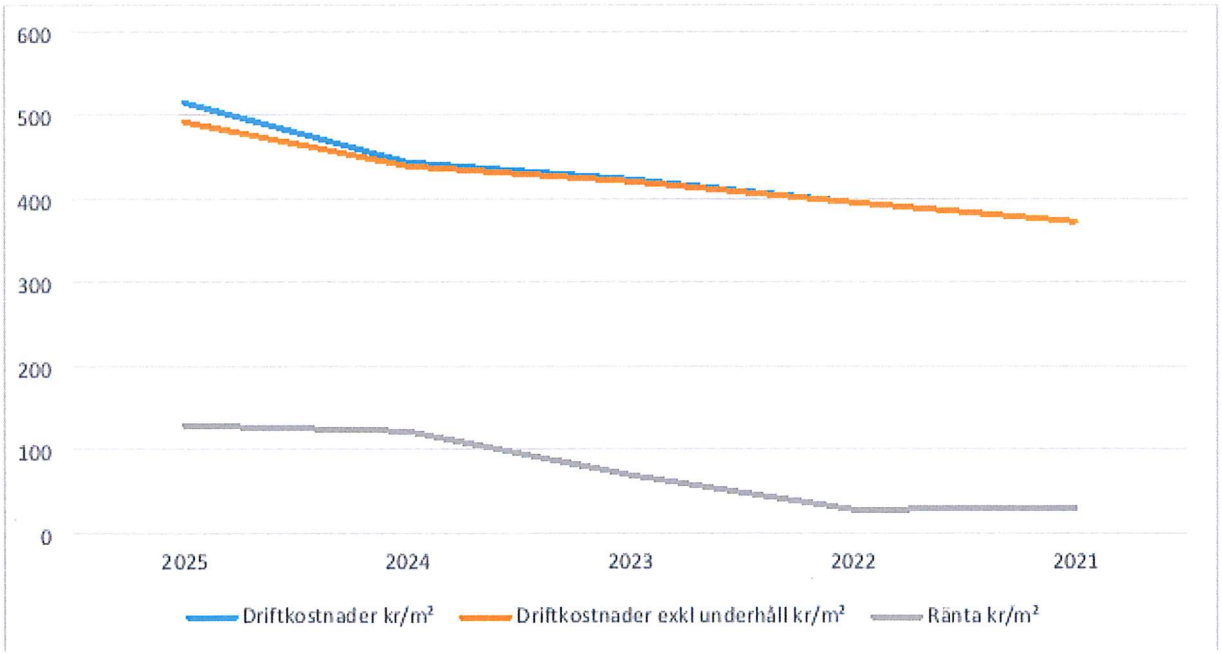
Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 732	8 277	8 010	7 211	7 003
Resultat efter finansiella poster*	−473	−330	1 007	1 030	1 179
Resultat exkl avskrivningar	1 220	1 237	1 736	1 750	1 797
Balansomslutning	41 397	41 489	42 696	21 328	21 011
Årets kassaflöde	1 509	−160	967	−290	−437
Soliditet %*	13	14	14	24	19
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	201	206	127	69	78
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	47	53	47	-	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	93	92	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	916	876	801	722	701
Driftkostnader kr/kvm	459	439	422	394	371
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	436	434	420	394	371
Energikostnad kr/kvm*	270	232	271	237	243
Sparande kr/kvm*	142	169	179	179	183
Ränta kr/kvm	127	121	70	28	30
Skuldsättning kr/kvm*	3 465	3 525	3 589	1 439	1 504
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 662	3 725	3 589	1 439	1 504
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	4,5	2,0	2,1

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

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 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	578 603	3 912 338	1 614 323	−329 725
Disposition enl. årsstämmobeslut			−329 725	329 725
Reservering underhållsfond		181 000	−181 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−219 170	219 170	
Årets resultat				−472 857
Vid årets slut	**578 603**	**3 874 168**	**1 322 768**	**−472 857**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 284 599
Årets resultat	−472 857
Årets fondreservering enligt stadgarna	−181 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	219 170
Summa	**849 912**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**849 912**

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

Obligatorisk upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -473 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 1 693 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 220 tkr. Årets kassaflöde är positivt, + 1 509 tkr.
Likviditetsutveckling är positiv. Styrelsen följer föreningens likviditetsutveckling löpande.

För att möta framtida underhållsbehov och ökade kostnader generellt har styrelsen besutat om en höjning på 5% från och med 2026-01-01.

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 732 489	8 277 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	655 984	475 257
Summa		**9 388 473**	**8 752 395**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 902 258	−4 351 070
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 870 521	−1 850 102
Personalkostnader	Not 6	−180 073	−144 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 692 652	−1 566 894
Summa rörelsekostnader		**−8 645 504**	**−7 912 421**
Rörelseresultat		**742 969**	**839 974**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 717	16 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 250 543	−1 185 791
Summa finansiella poster		**−1 215 826**	**−1 169 700**
Resultat efter finansiella poster		**−472 857**	**−329 726**
Årets resultat		**−472 857**	**−329 726**

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 699 161	37 320 693
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	458 799	114 516
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 157 960**	**37 435 209**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	292 000	292 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**292 000**	**292 000**
Summa anläggningstillgångar		**36 449 960**	**37 727 209**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6 729	10 385
Övriga fordringar	Not 12	9 202	805 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 725 255	1 249 268
Summa kortfristiga fordringar		**1 741 186**	**2 065 324**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 205 594	1 697 043
Summa kassa och bank		**3 205 594**	**1 697 043**
Summa omsättningstillgångar		**4 946 780**	**3 762 367**
Summa tillgångar		**41 396 740**	**41 489 576**

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		578 603	578 603
Fond för yttre underhåll		3 874 168	3 912 338
Summa bundet eget kapital		**4 452 771**	**4 490 941**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 322 769	1 614 323
Årets resultat		−472 857	−329 725
Summa fritt eget kapital		**849 912**	**1 284 599**
Summa eget kapital		**5 302 682**	**5 775 539**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 474 094	28 648 976
Summa långfristiga skulder		**25 474 094**	**28 648 976**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 481 084	5 893 533
Leverantörsskulder	Not 16	836 864	238 964
Skatteskulder	Not 17	11 684	11 684
Övriga skulder	Not 18	143 217	67 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 147 114	853 786
Summa kortfristiga skulder		**10 619 963**	**7 065 060**
Summa eget kapital och skulder		**41 396 740**	**41 489 576**

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	742 969	839 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 692 652	1 566 894
	2 435 621	**2 406 868**
Erhållen ränta	11 556	16 091
Erlagd ränta	−1 238 155	−1 185 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 209 022**	**1 237 169**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	342 133	−1 309 688
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	960 130	−247 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 511 285**	**−319 993**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	790 409
Investeringar i inventarier	−415 403	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−415 403**	**790 409**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−587 331	−630 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−587 331**	**−630 708**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 508 551	−160 292
Likvida medel vid årets början	1 697 043	1 857 335
Likvida medel vid årets slut	3 205 594	1 697 043
Kassa och Bank BR	**3 205 594**	**1 697 043**

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slut år
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	2046
Fönsterbyte	Linjär	2051
Inventarier	Linjär	2020
Parkeringsplatser	Linjär	2039
Miljöhus	Linjär	2061
IMD	Linjär	2037
Tak	Linjär	2055
Solceller	Linjär	2045
Ventilation	Linjär	2045

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

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	7 777 135	7 403 460
Hyror, lokaler	101 001	68 436
Hyror, p-platser	94 540	94 800
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−19 396	−25 466
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−28 310	−30 610
Elavgifter	405 275	408 271
Kabel-tv-avgifter	315 302	315 360
Övriga ersättningar	46 478	42 888
Övriga sidointäkter	40 464	0
Summa nettoomsättning	**8 732 489**	**8 277 139**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	655 984	475 257
Summa övriga rörelseintäkter	**655 984**	**475 257**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−219 170	−47 226
Reparationer	−110 476	−94 057
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−182 482	−189 112
Försäkringspremier	−289 013	−258 046
Kabel- och digital-TV	−371 148	−370 179
Återbäring från Riksbyggen	5 600	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 896	−48 810
Serviceavtal	0	−23 024
Obligatoriska besiktningar	0	−119 203
Bevakningskostnader	−36 430	−30 391
Snö- och halkbekämpning	−93 273	−71 573
Förbrukningsinventarier	−64 494	−58 655
Vatten	−1 393 175	−1 150 514
Fastighetsel	−699 163	−429 413
Uppvärmning	−1 141 643	−1 169 559
Sophantering och återvinning	−302 495	−291 608
Förvaltningsarvode drift	0	−1 300
Summa driftskostnader	**−4 902 258**	**−4 351 070**

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 689 900	−1 609 909
Resekostnader	−2 701	−1 841
IT-kostnader	−8 773	−5 993
Arvode, yrkesrevisorer	−29 748	−23 464
Övriga förvaltningskostnader	−78 300	−122 973
Kreditupplysningar	−8 976	−11 774
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−33 479	−34 689
Kontorsmateriel	−1 748	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−10 026
Medlems- och föreningsavgifter	−6 862	−24 362
Bankkostnader	−10 034	−5 071
Summa övriga externa kostnader	**−1 870 521**	**−1 850 102**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−157 000	−95 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−33 000
Sociala kostnader	−23 073	−16 356
Summa personalkostnader	**−180 073**	**−144 356**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−901 319	−837 871
Avskrivningar tillkommande utgifter	−720 214	−720 214
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	−71 119	-8 809
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 692 652**	**−1 566 894**

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 759 180	59 759 180
Mark	254 000	254 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**60 013 180**	**60 013 180**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−22 692 488	-21 134 403
	−22 692 488	**−21 134 403**
Årets avskrivning byggnader	−1 621 532	−1 558 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−24 314 020**	**-22 692 488**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**35 699 160**	**37 320 693**

Taxeringsvärden		
Bostäder	59 944 000	62 144 000
Lokaler	265 000	268 000
Totalt taxeringsvärde	**60 209 000**	**62 412 000**
varav byggnader	47 382 000	49 593 000
varav mark	12 827 000	12 819 000

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	515 163	515 163
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**515 163**	**515 163**
Årets anskaffning		
Tvättmaskiner	415 403	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**930 566**	**515 163**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-400 647	-391 838
	-400 647	**-391 838**
Årets avskrivningar		
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-71 120	- 8 809
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**471 767**	**-400 647**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**458 799**	**114 516**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	292 000	292 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**292 000**	**292 000**

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 729	10 385
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**6 729**	**10 385**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	8 203	1 573
Skattekonto	999	3 182
Momsfordringar	0	800 916
Summa övriga fordringar	**9 202**	**805 671**

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 161	0
Förutbetalda försäkringspremier	307 957	289 013
Förutbetalda driftkostnader	8 621	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	435 809	422 475
Förutbetald elavgift	540 000	0
Förutbetald vattenavgift	350 407	472 116
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 300	57 553
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 111
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 725 255**	**1 249 268**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 958	1 826
Bankmedel	2 277 511	1 016 661
Transaktionskonto	925 125	678 556
Summa kassa och bank	**3 205 594**	**1 697 043**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 955 178	34 542 509
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−674 085	−630 708
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 806 999	−5 262 825
Långfristig skuld vid årets slut	**25 474 094**	**28 648 976**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,20%	2026-01-30	1 287 900,00	0,00	97 200,00	1 190 700,00
STADSHYPOTEK	3,47%	2026-09-01	3 453 976,00	0,00	100 000,00	3 353 976,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2026-12-01	1 255 000,00	0,00	100 000,00	1 155 000,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2026-12-01	2 560 000,00	0,00	90 000,00	2 470 000,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-03-30	1 725 633,00	0,00	40 131,00	1 685 502,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2027-09-30	513 280,00	0,00	32 080,00	481 200,00
STADSHYPOTEK	3,23%	2027-09-30	2 046 720,00	0,00	127 920,00	1 918 800,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 100 000,00	0,00	0,00	5 100 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 150 000,00	0,00	0,00	5 150 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 900 000,00	0,00	0,00	5 900 000,00
Summa			**34 542 509,00**	**0,00**	**587 331**	**33 955 178,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 631 (+43tkr) tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 2 523 tkr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 30 758 tkr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	865 952	238 964
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-29 088	0
Summa leverantörsskulder	**836 864**	**238 964**

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 684	11 684
Summa skatteskulder	**11 684**	**11 684**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	124 551	0
Medlemmarnas reparationsfonder	6 262	6 262
Skuld för moms	10 822	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 582	60 456
Clearing	0	375
Summa övriga skulder	**143 217**	**67 093**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	111 301	98 913
Upplupna elkostnader	107 560	20 635
Upplupna värmekostnader	163 651	205 611
Upplupna kostnader för renhållning	40 333	11 129
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 170	32 258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 628	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	696 471	485 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 147 114**	**853 786**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	35 648 000	35 648 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-23

Åmål och datum som framgår av vår elektroniska signatur

Morgan Torger	Marita Bengtsson
Björn Dahlgren	Lillemor Dahlgren
Mikael Norèn	Birgit Bertelsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor
Concentra Revision AB

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA

Verification

Document ID 09222115557574672987

Document

Årsredovisning
Main document
27 pages
Initiated on 2026-04-07 11:40:28 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)
Finalised on 2026-04-13 14:40:12 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)
Riksbyggen
dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Morgan Torger (MT)
mt-foto@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "MORGAN TORGER"
Signed 2026-04-08 10:36:42 CEST (+0200)

Marita Bengtsson (MB)
mb.amalhus.2@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Marita Britt-Inger Bengtsson"
Signed 2026-04-11 08:18:35 CEST (+0200)

Björn Dahlgren (BD)
bjorndahlgren5@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN DAHLGREN"
Signed 2026-04-07 14:10:11 CEST (+0200)

Lillemor Dahlgren (LD)
lillemordahlgren2@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LILLEMOR DAHLGREN"
Signed 2026-04-07 12:21:47 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574672987

Birgit Bertelsen (BB)
bertelsen.birgit@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "BIRGIT BERTELSEN"
Signed 2026-04-09 12:36:21 CEST (+0200)

Mikael Norèn (MN)
mikael.noren@riksbyggen.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Klas Mikael Norén"
Signed 2026-04-07 11:51:20 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)
joakim.andersson@concentra.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Joakim Hans Gustav Andersson"
Signed 2026-04-13 14:40:12 CEST (+0200)

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

concentra revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2
Org.nr 762000-1540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/bc0bf815-13a7-4776-b460-1079f2103ebf
visma sign
www.vismasign.com

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Åmålshus nr 2 för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/bc0bf815-13a7-4776-b460-1079f2103ebf
visma sign
www.vismasign.com

concentra revision

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signatur

Concentra Revision AB

_____

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/bc0bf815-13a7-4776-b460-1079f2103ebf

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Joakim Hans Gustav Andersson
43077b46-88df-4459-9c7f-67405eb98a81 - 2026-04-13 15:33:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 61eb1c51-aa26-42db-8701-1606c7312d5a - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/bc0bf815-13a7-4776-b460-1079f2103ebf

visma sign
www.vismasign.com

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.

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.

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.

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 22 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.

RBF Åmålshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Åmålshus 2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Document ID 09222115557574672987 Signed MT, MB, BD, LD, BB, MN, JA