Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Brf Arvikahus 1
Org nr: 772000-0939



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Arvikahus 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Arvika kommun.

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

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

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning källare	16 563

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Svensson	Ordförande	2027
Liv Svartberg	Ledamot	2027
Lina Jansson	Ledamot	2027
Hanna Haglund	Ledamot	2027
Emelie Bengtsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Afonso	Suppleant	2026
Ingegerd Engström	Suppleant	2026
Martin Fernlöf	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

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

* obligatoriska nyckeltal

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

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

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	790 800	753 096
Hyror, lokaler	17 400	17 232
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 000	−3 600
Övriga ersättningar	5 262	5 349
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	**820 263**	**782 877**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 114 108	8 114 108
Mark	19 600	19 600
	8 133 708	**8 133 708**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**8 133 708**	**8 133 708**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 543 448	4 417 648
	-4 543 448	**−4 417 648**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−125 800	−125 800
	−125 800	**−125 800**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 669 248**	**−4 543 448**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 464 460**	**3 590 260**
Varav		
Byggnader	3 484 060	3 570 660
Mark	19 600	19 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 904 000	6 788 000
Lokaler	66 000	68 000
Totalt taxeringsvärde	**6 970 000**	**6 856 000**
varav byggnader	*5 466 000*	*5 468 000*
varav mark	*1 504 000*	*1 388 000*

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

*Senast kända räntesatser

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

Not 17 Skatteskulder

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

Not 18 Övriga skulder

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 20 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 348 250	8 348 250

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.	Inga	Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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


Riksbyggen
Rum för hela livet