

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Fritslahus nr 2
Org nr: 716447-7429



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fritslahus nr 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-27. Nya stadgar registerades 2019-09-16

I resultatet ingår avskrivningar med 389 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aratorp 3:86 i Marks kommun med därpå uppförda bostadshus innehållande 23 småhus om sammanlagt 1 936,5 kvm. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Månsagårdsvägen 1-25 i Fritsla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	7
4 rum och kök	8

Total bostadsarea 1 937 m²

Årets taxeringsvärde 16 051 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 051 000 kr

Riksbyggens kontor i Borås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
7H Kraft	El
ComHem AB	Kabel-TV

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 102 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i feb 2025 och visar på ett underhållsbehov på 10,2 mkr för de närmaste 30 åren, där största underhåll är målning av panel 2027. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 340 tkr (176 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 195 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ture Klintonberg	Ordförande	2027
Karin Engvall	Ledamot	2026
Lisette Björnram	Ledamot	2026
Johan Falk	Ledamot	2026
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Westmar	Suppleant	2026
June Höglund	Suppleant	2027
Malin Persson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	Revisor	2026
Veronica Grändeby	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Boban Björnram	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Miljö;

Föreningen startade insamlingen av avfallsfraktioner i slutet av 2024.

Detta har visat sig vara mycket lyckosamt, vi har minskat vårt restavfall så att ett avfallskärl har tagits bort.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-03-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften samt uppvärmningsavgiften med 3,0 % från och med 2026-03-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning* [^]	2 020	1 895	1 720	1 683	1 617
Resultat efter finansiella poster*	132	97	-126	-5 309	7 078
Soliditet %*	20	20	20	19	45
Likviditet %	25	30	189	146	440
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 039	974	888	868	833
Energikostnad kr/kvm*	266	242	214	214	207
Sparande kr/kvm*	269	260	209	280	300
Ränta kr/kvm	185	170	173	111	73
Skuldsättning kr/kvm*	7 146	7 252	7 374	7 497	5 575
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 146	7 252	7 374	7 497	5 575
Räntekänslighet %*	6,9	7,4	8,3	8,6	6,7

* obligatoriska nyckeltal

[^] Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 768 997	605 683	1 181 665	96 550
Disposition enl. årsstämmobeslut			96 550	-96 550
Reservering underhållsfond		379 000	-379 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				131 527
Vid årets slut	1 768 997	984 683	899 215	131 527

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 278 215
Årets resultat	131 527
Årets fondreservering enligt stadgarna	-379 000
Summa	1 030 742

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 030 742
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 019 914	1 895 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 600	180
Summa rörelseintäkter		2 022 514	1 895 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–940 300	–859 525
Övriga externa kostnader	Not 5	–184 389	–178 217
Personalkostnader	Not 6	–49 320	–41 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		–388 715	–388 715
Summa rörelsekostnader		–1 562 725	–1 468 368
Rörelseresultat		459 789	427 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 685	149
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	–358 947	–330 604
Summa finansiella poster		–328 262	–330 455
Resultat efter finansiella poster		131 527	96 550
Årets resultat		131 527	96 550

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 285 595	16 674 310
Summa materiella anläggningstillgångar		16 285 595	16 674 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		16 320 095	16 708 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar	Not 11	27 355	17 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	128 334	76 148
Summa kortfristiga fordringar		155 689	94 127
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 600 870	1 153 615
Summa kassa och bank		1 600 870	1 153 615
Summa omsättningstillgångar		1 756 559	1 247 742
Summa tillgångar		18 076 653	17 956 553

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 768 997	1 768 997
Fond för yttre underhåll		984 683	605 683
Summa bundet eget kapital		2 753 680	2 374 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		899 215	1 181 665
Årets resultat		131 527	96 550
Summa fritt eget kapital		1 030 742	1 278 215
Summa eget kapital		3 784 423	3 652 895
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 190 500	10 169 787
Summa långfristiga skulder		7 190 500	10 169 787
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 651 287	3 877 000
Leverantörsskulder		27 220	45 448
Skatteskulder		3 321	1 715
Övriga skulder	Not 14	143 272	33 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	276 631	176 370
Summa kortfristiga skulder		7 101 731	4 133 870
Summa eget kapital och skulder		18 076 653	17 956 553

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	459 789	427 005
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	388 715	388 715
	848 505	815 721
Erhållen ränta	15 799	149
Erlagd ränta	-284 726	-330 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 578	485 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-46 675	-88 769
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	119 353	-75 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652 255	320 597
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-205 000	-237 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 000	-237 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	447 255	83 597
Likvida medel vid årets början	1 153 615	1 070 017
Likvida medel vid årets slut	1 600 870	1 153 615

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Fjärrvärme (tillkommande utgifter)	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 531 140	1 413 810
Bränsleavgifter, bostäder	310 488	310 928
Vattenavgifter	88 779	80 040
Kabel-tv-avgifter	82 800	82 800
Övriga ersättningar	6 710	7 618
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Summa nettoomsättning	2 019 914	1 895 194

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 600	180
Summa övriga rörelseintäkter	2 600	180

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-18 488
Reparationer	-102 448	-38 187
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 988	-120 383
Försäkringspremier	-42 467	-36 456
Kabel- och digital-TV	-108 382	-108 074
Återbäring från Riksbyggen	400	200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-109
Snö- och halkbekämpning	-7 500	-12 125
Förbrukningsinventarier	-599	-8 266
Vatten	-107 618	-97 820
Fastighetsel	-9 651	-9 251
Uppvärmning	-398 643	-362 301
Sophantering och återvinning	-41 405	-45 158
Förvaltningsarvode drift	0	-3 106
Summa driftskostnader	-940 300	-859 525

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-132 500	-135 174
Lokalkostnader	-7 636	-6 552
Arvode, yrkesrevisorer	-32 750	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 860	-6 435
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 704	-8 309
Medlems- och föreningsavgifter	-1 380	-1 380
Bankkostnader	-2 559	-2 618
Summa övriga externa kostnader	-184 389	-178 217

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-12 768	-21 638
Styrelsearvoden	-7 200	-7 200
Sammanträdesarvoden	-19 200	-4 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Pensionskostnader	0	-1 322
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-10 152	-4 251
Summa personalkostnader	-49 320	-41 912

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 274	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	108	0
Övriga ränteintäkter	303	149
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 685	149

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-358 947	-329 670
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-934
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-358 947	-330 604

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 568 986	20 568 986
Mark	1 288 000	1 288 000
Tillkommande utgifter	1 502 762	1 502 762
	23 359 748	23 359 748
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 359 748	23 359 748

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 487 137	- 5 159 344
Tillkommande utgifter	-1 198 300	- 1 137 378
	-6 685 437	- 6 296 722

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-327 793	- 327 793
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-60 923	-60 923
	-388 716	- 388 716

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-7 074 153 - 6 685 438
Restvärde enligt plan vid årets slut
16 285 595 16 674 310
Varav

Byggnader	14 754 056	15 081 849
Mark	1 288 000	1 288 000
Tillkommande utgifter	243 539	304 461

Totalt taxeringsvärde
16 051 000 16 051 000
varav byggnader
11 390 000 11 390 000
varav mark
4 661 000 4 661 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	34 500	34 500
Summa andra långfristiga fordringar	34 500	34 500

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 355	17 978
Summa övriga fordringar	27 355	17 978

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 886	0
Förutbetalda försäkringspremier	46 808	42 467
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 837	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 083	27 045
Förutbetalda hyreskostnader	5 720	6 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 334	76 148

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 841 787	14 046 787
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 414 287	-3 690 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-237 000	-237 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 190 500	10 119 787

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,79%	2026-12-11	6 632 287,00	0,00	109 000,00	6 523 287,00
SBAB	4,33%	2027-09-10	3 724 500,00	0,00	58 500,00	3 666 000,00
SBAB	3,80%	2028-07-13	3 690 000,00	0,00	37 500,00	3 652 500,00
Summa			14 046 787,00	0,00	205 000,00	13 841 787,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 237 000 kr och omförhandla ett lån om 6 523 287 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att lösa något av lånen under år 2025.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	106 383	0
Medlemmarnas reparationsfonder	9 016	9 016
Skuld för moms	12 912	6 225
Skuld sociala avgifter och skatter	14 961	18 095
Summa övriga skulder	143 272	33 336

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	84 114	9 893
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 802
Upplupna elkostnader	961	914
Upplupna värmekostnader	42 910	39 928
Upplupna styrelsearvoden	0	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 646	99 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 631	176 370

Not 16 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 871 000	14 871 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-17

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Ture Klintenberg,

Karin Engvall,

Johan Falk,

Lisette Björnram,

Magnus Lövgren,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Emilsson
Revisor
Borevision AB

Veronica Grändeby
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Fritslahus nr 2, org.nr. 716447-7429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Fritslahus 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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 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 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 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 identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Fritslahus nr 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Fritsla

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Veronica Grändeby
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fritslahus nr 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