Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fritslahus nr 1
Org nr: 765000-1121

2025-07-01 – 2026-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-07-01 *till* 2026-06-30

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Marks kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 312 362 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-08-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-08.
Årets resultat är högre än föregående år främst på grund av minskade drift- och räntekostnader samt högre avgifter.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 268 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fritsla 27:1 i Marks Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1956. Fastighetens adress är Förläggarevägen 25 A-C i Fritsla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	4
1 rum och kök	2
2 rum och kök	14
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	22

Total tomtarea	2 869 m²
Bostäder bostadsrätt	1 246 m²
Lokaler	36 m²

Årets taxeringsvärde	7 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 700 000 kr

Riksbyggen 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
7 H Kraft AB	Elhandel
Vattenfall	Elnät
Tele2	Kabel-TV
Marks Värme AB	Fjärrvärme
Marks Kommun	Vatten, avlopp , renhållning

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 5 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2026 och visar på ett underhållsbehov på 12 355 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 411 tkr (321 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 72 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	42 720

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Olausson	Ordförande	2026
Anders Kaspersson	Vice ordförande	2026
Sami Rikkonen-Olausson	Ledamot	2027
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Elof Andersson	Suppleant	2027
Johannes Hedström	Suppleant	2026
Kent Karlsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revise Sverige AB tidigare Audema revision AB Arthur Kozak	Extern revisor

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 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2025 då avgifterna höjdes med 3 % samt uppvärmningsavgiften med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2026-06-30	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Nettoomsättning*	1 261	1 229	1 081	1 043	1 016
Resultat efter finansiella poster*	136	139	44	159	61
Soliditet %*	−11	−16	−22	−23	−30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	986	957	838	806	781
Energikostnad kr/kvm*	293	249	258	225	226
Sparande kr/kvm*	242	227	176	227	176
Skuldsättning kr/kvm*	2 268	2 341	2 415	2 489	2 563
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 333	2 409	2 485	2 561	2 637
Räntekänslighet %*	2,4	2,5	3,0	3,2	3,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

AK

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

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	33 500	140 000	975 421	−1 737 397	139 480
Disposition enl. årsstämmobeslut				139 480	−139 480
Reservering underhållsfond			72 000	−72 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−42 720	42 720	
Årets resultat					136 436
Vid årets slut	**33 500**	**140 000**	**1 004 701**	**−1 627 197**	**136 436**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 597 917
Årets resultat	136 436
Årets fondreservering enligt stadgarna	−72 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 720
Summa	**−1 490 761**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 490 761**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 260 733	1 228 813
Övriga rörelseintäkter		180	540
Summa		**1 260 913**	**1 229 353**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	−717 282	−609 233
Övriga externa kostnader	Not 4	−168 367	−189 625
Personalkostnader	Not 5	−11 077	−56 098
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	−131 598	−131 598
Summa rörelsekostnader		**−1 028 324**	**−986 555**
Rörelseresultat		**232 589**	**242 798**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	2 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	−96 233	−105 602
Summa finansiella poster		**−96 153**	**−103 317**
Resultat efter finansiella poster		**136 436**	**139 481**
Årets resultat		**136 436**	**139 481**

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 556 147	1 687 745
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 556 147**	**1 687 745**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**36 000**	**36 000**
Summa anläggningstillgångar		**1 592 147**	**1 723 745**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 036
Övriga fordringar		3 941	1 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	67 616	66 001
Summa kortfristiga fordringar		**71 558**	**69 901**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 182 970	1 012 308
Summa kassa och bank		**1 182 970**	**1 012 308**
Summa omsättningstillgångar		**1 254 528**	**1 082 210**
Summa tillgångar		**2 846 675**	**2 805 955**

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 500	173 500
Fond för yttre underhåll		1 004 701	975 421
Summa bundet eget kapital		**1 178 201**	**1 148 921**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 627 197	−1 737 397
Årets resultat		136 436	139 480
Summa fritt eget kapital		**−1 490 761**	**−1 597 917**
Summa eget kapital		**−312 559**	**−448 996**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	716 788	2 524 163
Summa långfristiga skulder		**716 788**	**2 524 163**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 190 500	477 625
Leverantörsskulder		64 489	66 335
Skatteskulder		418	418
Övriga skulder	Not 12	24 484	10 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	162 555	175 712
Summa kortfristiga skulder		**2 442 446**	**730 787**
Summa eget kapital och skulder		**2 846 675**	**2 805 954**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2026-06-30	2025-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	232 589	242 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 598	131 598
	364 187	**374 396**
Erhållen ränta	80	2 285
Erlagd ränta	−95 778	−108 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**268 489**	**268 241**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−1 657	38 815
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−1 670	34 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**265 163**	**341 482**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−94 500	−94 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−94 500**	**−94 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	170 663	246 982
Likvida medel vid årets början	1 012 308	765 327
Likvida medel vid årets slut	1 182 971	1 012 308

AK

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	Antal år
Tak	Linjär	65
Fasad	Linjär	65
Balkonger	Linjär	65
Fönster och fönsterdörrar	Linjär	65
Dörrar och portar	Linjär	65
Tvättstugor/utrustning	Linjär	65
VA-installationer	Linjär	65
Värmeinstallationer	Linjär	65
Elinstallationer fasta (centraler, ledningar mm)	Linjär	65
Elinstallationer lösa (belysningsarmaturer mm)	Linjär	65
Hissar	Linjär	65
Stomme	Linjär	65
Avlopp och vattenledningar	Linjär	32
Individuell mätning varmvatten	Linjär	20
Byte entrédörrar	Linjär	10
Ombyggnad tvättstuga	Linjär	20
Ombyggnader	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 005 696	976 421
Hyror, lokaler	12 360	12 600
Hyror, p-platser	26 400	26 500
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	−240
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−10 490	−9 196
Bränsleavgifter, bostäder	208 005	198 120
Vattenavgifter	15 224	17 676
Övriga ersättningar	3 538	6 945
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−13
Summa nettoomsättning	**1 260 733**	**1 228 813**

Not 3 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−42 720	−20 000
Reparationer	−5 325	−49 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−23 100	−23 100
Försäkringspremier	−17 731	−15 475
Kabel- och digital-TV	−45 135	−45 131
Återbäring från Riksbyggen	600	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 238	−5 961
Serviceavtal	−5 965	−2 309
Obligatoriska besiktningar	−13 863	0
Snö- och halkbekämpning	0	−3 250
Förbrukningsinventarier	−2 790	−26 590
Vatten	−117 794	−78 626
Fastighetsel	−32 659	−31 904
Uppvärmning	−225 509	−209 269
Sophantering och återvinning	−36 597	−35 703
Förvaltningsarvode drift	−144 456	−62 869
Summa driftskostnader	**−717 282**	**−609 233**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−141 504	−136 124
IT-kostnader	0	−5 440
Arvode, yrkesrevisorer	−15 000	−26 300
Övriga förvaltningskostnader	−900	−6 568
Kreditupplysningar	0	−750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−2 664	−8 414
Representation	−1 995	0
Kontorsmateriel	0	−2 000
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−80
Medlems- och föreningsavgifter	−2 880	−1 440
Bankkostnader	−3 228	−2 510
Övriga externa kostnader	−197	0
Summa övriga externa kostnader	**−168 367**	**−189 625**

Not 5 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−11 077	−12 400
Sammanträdesarvoden	0	−29 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−1 500
Sociala kostnader	0	−12 398
Summa personalkostnader	**−11 077**	**−56 098**

Uppbokat tidigare år för mycket upplupet arvode

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−127 354	−127 354
Avskrivning Markanläggningar	−4 244	−4 244
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−131 598**	**−131 598**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−96 186	−105 602
Räntekostnader till kreditinstitut	−47	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−96 233**	**−105 602**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 340 964	5 340 964
Mark	16 000	16 000
Markanläggning	84 885	84 885
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 441 849**	**5 441 849**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 677 709	−3 550 355
Markanläggningar	−76 394	−72 150
	−3 754 103	**−3 622 505**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−127 354	−127 354
Årets avskrivning markanläggningar	−4 244	−4 244
	−131 598	**−131 598**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 885 701**	**−3 754 103**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 556 148**	**1 687 746**
Varav		
Byggnader	1 535 901	1 663 255
Mark	16 000	16 000
Markanläggningar	4 247	8 490
Taxeringsvärden		
Bostäder	7 700 000	7 700 000
Totalt taxeringsvärde	**7 700 000**	**7 700 000**
varav byggnader	*5 800 000*	*5 800 000*
varav mark	*1 900 000*	*1 900 000*

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	**36 000**	**36 000**

72 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	9 296	8 434
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 752	35 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 568	22 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**67 616**	**66 001**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	2 907 288	3 001 788
Nästa omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−2 096 000	−383 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-94 500	-94 500
Långfristig skuld vid årets slut	**716 788**	**2 524 163**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,08%	2027-03-01	740 000,00	0,00	10 000,00	730 000,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2027-03-01	1 440 000,00	0,00	32 000,00	1 408 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2027-07-30	405 625,00	0,00	22 500,00	383 125,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2027-07-30	416 163,00	0,00	30 000,00	386 163,00
Summa			**3 001 788,00**	**0,00**	**94 500,00**	**2 907 288,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 94 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Aven lånen hos Stadshypotek om 740 000 kr samt 1 440 000 kr skall omförhandlas varför den delen exklusive amortering också räknas som kortfristig skuld.

Not 12 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	10 697	10 697
Skuld för moms	−327	0
Skuld sociala avgifter och skatter	14 114	0
Summa övriga skulder	**24 484**	**10 697**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	11 814
Upplupna räntekostnader	7 560	7 105
Upplupna elkostnader	2 803	2 265
Upplupna vattenavgifter	30 280	0
Upplupna kostnader för renhållning	8 401	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	0	37 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	−21
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 363	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 440	375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 708	91 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**162 555**	**175 712**

Not Ställda säkerheter	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar	3 519 200	3 519 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-09-23

Årsredovisningen undertecknas 2026-09-23

Kent Olausson

Anders Kaspersson

Sami Rikkonen-Olausson

Magnus Lövgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-09-23

Revise Sverige AB

Arthur Kozak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1, org.nr. 765000-1121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1 för räkenskapsåret 2025-07-01—2026-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024-07-01 – 2025-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 november 2025 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

Mina 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 mina 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 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.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23 / 9 2026

Revise Sverige AB

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

RBF Fritslahus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1 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