

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Lysekilshus 1
Org nr: 716408-8796





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lysekilshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 18 100 207 kr.

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun.

Året resultat uppgår till 467 tkr och är 718 tkr lägre jämfört med föregående år. Det beror främst på ökade driftskostnader i form av ökade underhållskostnader samt högre avskrivningar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 134%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 93% till 134%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 077 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 544 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mariedal 1:133 i Lysekils kommun. På fastigheten finns 73 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Almgatan 16-36 i Lysekil.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam med Proinova som försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	8
2 rum och kök	14
3 rum och kök	36
4 rum och kök	15



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garage	40
P-platser	40

Total tomtarea	25 391 m ²
Total bostadsarea	5 908 m ²

Årets taxeringsvärde	61 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 200 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Luleå Energi	Elleverans
Tele 2	Kabel-TV
Lysekilsbostäder	P-däck
Anticimex	Fågelinspektion

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 196 tkr och planerat underhåll för 478 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 hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på 811 tkr (137 kr/m²) per år för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret gjorts med 507 tkr (86 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 507 tkr (86 kr/m²). Styrelsen gör bedömningen att avsättningen är tillräcklig med hänsyn till nuvarande behållning i underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte varmvattenberedare	127 771
Bostäder, injustering	226 491
Ventilationsarbeten, byte intagshuvar	123 861

Kommande års investeringar

Beskrivning	År
Byte entré- och förrådsdörrar	2024
Ny lekplats/utrustning	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Thilén	Ordförande	2025
Anniqua Wickins	Sekreterare	2024
Tobias Aronsson	Vice ordförande	2025
Helen Johansson	Ledamot	2025
Kenneth Severinsson	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Martinsson	Suppleant	2025
Tommy Axelsson	Suppleant	2024
Marie Naeslund	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde med Martin Johansson som huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Christer Höglind	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rigmor Christoffersen	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Höglind	2024
Lars Almqvist	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fiber installerats om 788 tkr, vilket har finansierats med egna medel.

Under räkenskapsåret har inga övriga 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 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 417	4 364	4 296	4 297	4 216
Resultat efter finansiella poster	467	1 185	1 705	972	1 410
Resultat exkl avskrivningar	1 544	1 919	2 200	2 163	2 456
Balansomslutning	51 074	51 528	51 169	33 893	32 637
Soliditet %	28	27	25	33	31
Likviditet exklusive låneomsättning kommande år %	134	173	326	92	660
Likviditet inklusive låneomsättning kommande år %	134	-	93	23	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	735	735	724	724	710
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	227	209	178	211	161
Energikostnad kr/kvm	71	68	61	59	52
Underhållsfond kr/kvm	1 553	1 548	1 439	1 317	1 206
Sparande kr/kvm	342	343	378	378	416
Ränta kr/kvm	81	83	66	52	55
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 005	6 152	6 299	3 537	3 643
Räntekänslighet %	8,2	8,4	8,7	4,9	5,1



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). 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	2 942 000	9 145 374	636 383	1 185 165
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 185 165	-1 185 165
Reservering underhållsfond		507 000	-507 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-478 123	478 123	
Årets resultat				467 304
Vid årets slut	2 942 000	9 174 251	1 792 671	467 304

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 821 548
Årets resultat	467 304
Årets fondreservering enligt stadgarna	-507 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	478 123
Summa	2 259 975

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 259 975**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 417 008	4 364 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 494	9 930
Summa rörelseintäkter		4 431 502	4 374 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 819 672	-1 401 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-601 316	-543 466
Personalkostnader	Not 6	-81 573	-60 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 076 613	-734 214
Summa rörelsekostnader		-3 579 174	-2 739 290
Rörelseresultat		852 328	1 634 760
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 920	14 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	89 992	24 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-477 937	-488 490
Summa finansiella poster		-385 025	-449 595
Resultat efter finansiella poster		467 304	1 185 165
Årets resultat		467 304	1 185 165
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-507 000	-754 000
Ianspråktagande av underhållsfond		478 123	108 392
Resultat efter fondförändring		438 427	539 557



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 603 617	47 673 661
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	781 799	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 385 417	47 673 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	146 000	146 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 000	146 000
Summa anläggningstillgångar		47 531 417	47 819 661
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	49 540	48 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	171 849	261 723
Summa kortfristiga fordringar		221 289	310 232
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 320 939	3 502 693
Summa kassa och bank		3 320 939	3 502 693
Summa omsättningstillgångar		3 542 228	3 812 925
Summa tillgångar		51 073 645	51 632 586



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 942 000	2 942 000	
Fond för yttre underhåll	9 174 251	9 145 374	
Summa bundet eget kapital	12 116 251	12 087 374	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 792 671	636 383	
Årets resultat	467 304	1 185 165	
Summa fritt eget kapital	2 259 975	1 821 548	
Summa eget kapital	14 376 225	13 908 922	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 053 926	35 476 682
Summa långfristiga skulder		34 053 926	35 476 682
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 422 756	868 080
Leverantörsskulder	Not 18	169 103	213 880
Skatteskulder	Not 19	9 968	4 858
Övriga skulder	Not 20	552 714	654 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	488 952	505 376
Summa kortfristiga skulder		2 643 493	2 246 982
Summa eget kapital och skulder		51 073 645	51 632 586



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	467 304	1 185 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 076 613	734 214
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 543 917	1 919 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	88 943	-40 176
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-158 165	42 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 474 695	1 921 305
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-788 369	-4 475 475
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-788 369	-4 475 475



Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-868 080	-868 080
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-868 080	-868 080
Årets kassaflöde	-181 754	-3 422 250
Likvidamedel vid årets början	3 502 693	6 924 943
Likvidamedel vid årets slut	3 320 939	3 502 693

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning





Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Stomme och grund	Linjär	86
Inventarier Kärlskåp	Linjär	30
Sanitet VVS	Linjär	38
El	Linjär	25
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	32
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	49
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	38
Styr- och övervakning	Linjär	32
Restpost	Linjär	38

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 341 696	4 341 696
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-51 498	-102 996
Hyror, garage	79 200	79 200
Hyror, p-platser	56 400	57 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-990	-1 980
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 800	-9 300
Summa nettoomsättning	4 417 008	4 364 120

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 610	8 920
Uthyrning gästlägenhet	3 327	0
Erhållna statliga bidrag, elstöd	1 377	0
Övriga rörelseintäkter	180	1 010
Summa övriga rörelseintäkter	14 494	9 930

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-478 123	-108 392
Reparationer	-195 932	-303 812
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 617	-110 887
Försäkringspremier	-98 467	-87 787
Kabel- och digital-TV	-169 538	-85 334
Återbäring från Riksbyggen	4 000	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-534	0
Serviceavtal	-11 009	-10 286
Obligatoriska besiktningar	-62 794	-4 840
Snö- och halkbekämpning	-7 924	-6 604
Förbrukningsinventarier	-23 707	-99 068
Fordons- och maskinkostnader	-500	0
Vatten	-333 038	-327 248
Fastighetsel	-83 608	-72 538
Sophantering och återvinning	-239 722	-188 602
Förvaltningsarvode drift	-7 160	-963
Summa driftskostnader	-1 819 672	-1 401 260



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-451 847	-449 529
Lokalkostnader	-66 653	-65 373
Arvode, yrkesrevisorer	-21 763	-19 596
Övriga förvaltningskostnader	-32 365	-15 559
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 608	-8 918
Representation	-452	0
Kontorsmateriel	-4 095	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 431	-3 431
Konsultarvoden	-5 500	0
Bankkostnader	-5 573	19 740
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-601 316	-543 466

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-49 800	-13 500
Sammanträdesarvoden	-19 168	-37 032
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-300	0
Sociala kostnader	-12 305	-7 818
Summa personalkostnader	-81 573	-60 350

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 058 829	-722 999
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 215	-11 215
Avskrivning Installationer	-6 570	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 076 613	-734 214

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus Älvsborg	2 920	14 016
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 920	14 016

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	164	1 786
Ränteintäkter från likviditetsplacering	88 769	23 006
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	28
Övriga ränteintäkter	1 031	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 992	24 879

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-477 863	-488 481
Övriga räntekostnader	-74	-8
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-477 937	-488 490



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 391 274	34 605 901
Mark	406 770	406 770
Standardförbättringar	1 336 443	1 336 443
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 134 487	36 349 114

Årets anskaffningar

Omklassificering från pågående	0	24 309 898
Årets ombyggnation tak, fönster och fasad	0	4 475 475
	0	28 785 373
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 134 487	65 134 487

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-16 393 536	-15 670 537
Standardförbättringar	-1 067 290	-1 056 075
	-17 460 829	-16 726 612
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 058 829	-722 999
Årets avskrivning standardförbättringar	-11 215	-11 215
	-1 070 044	-734 214
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 530 873	-17 460 826
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 603 614	47 673 661

Varav

Byggnader	45 938 909	46 997 738
Mark	406 770	406 770
Standardförbättringar	257 938	269 153

Taxeringsvärden

Bostäder	61 200 000	61 200 000
Totalt taxeringsvärde	61 200 000	61 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 000 000</i>	<i>48 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 027	40 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 027	40 027
Årets anskaffningar		
Installation fiber	788 369	0
	788 369	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	828 396	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-40 027	-40 027
	-40 027	-40 027
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning installation fiber	-6 570	0
	-6 570	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 597	-40 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	781 799	0
Varav		
Installation fiber	781 799	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus Älvsborg	146 000	146 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	146 000	146 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 540	48 509
Summa övriga fordringar	49 540	48 509



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	117 065	98 467
Förutbetalda driftkostnader	3 745	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 754	104 648
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 760	43 506
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525	3 519
Förutbetalda hyreskostnader	0	11 583
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 849	261 723

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 980 181	3 187 485
Transaktionskonto	340 758	315 208
Summa kassa och bank	3 320 939	3 502 693

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 476 682	36 344 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 422 756	-868 080
Långfristig skuld vid årets slut	34 053 926	35 476 682

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,74%	2024-02-23	844 676,00	0,00	145 000,00	699 676,00
SWEDBANK	1,19%	2025-08-25	5 519 256,00	0,00	100 000,00	5 419 256,00
SWEDBANK	0,99%	2025-12-22	2 667 555,00	0,00	140 000,00	2 527 555,00
SWEDBANK	1,06%	2025-12-22	9 825 000,00	0,00	100 000,00	9 725 000,00
SWEDBANK	1,18%	2026-02-25	3 059 282,00	0,00	63 080,00	2 996 202,00
SWEDBANK	1,46%	2026-11-25	3 430 000,00	0,00	70 000,00	3 360 000,00
SBAB	1,91%	2027-02-12	5 494 256,00	0,00	100 000,00	5 394 256,00
SWEDBANK	1,28%	2028-09-25	2 074 737,00	0,00	80 000,00	1 994 737,00
SWEDBANK	1,59%	2028-11-24	3 430 000,00	0,00	70 000,00	3 360 000,00
Summa			36 344 762,00	0,00	868 080,00	35 476 682,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 868 080 kr varför den delen av skulden betraktas som korfristig skuld. Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 4 171 996 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 304 686 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	72 111	109 232
Ej reskontraförda leverantörsskulder	96 992	104 648
Summa leverantörsskulder	169 103	213 880

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	9 968	4 858
Summa skatteskulder	9 968	4 858

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	50 877	51 354
Medlemmarnas reparationsfonder	465 297	603 334
Skuld sociala avgifter och skatter	36 540	0
Avräkning hyror och avgifter	100	100
Summa övriga skulder	552 814	654 698

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 000
Upplupna räntekostnader	34 745	35 423
Upplupna elkostnader	14 816	9 444
Upplupna vattenavgifter	54 925	25 764
Upplupna kostnader för renhållning	16 844	6 105
Upplupna revisionsarvoden	3 750	3 750
Upplupna styrelsearvoden	0	50 332
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 000	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 872	364 558
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488 952	505 376

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 350 000	37 350 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har beslutat att lösa lånet som villkorsändras nästa verksamhetsår vid omsättningsdatum och slutbetala hela skulden på 699 676 kr.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Thilén

Anniqua Wickins

Tobias Aronsson

Kenneth Severinsson

Helen Johansson

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Christer Höglind
Förtroendevald revisor



RBF Lysekilshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lysekilshus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557516468908

Dokument

Årsredovisning 231231 Lysekilshus 1
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-04-30 10:51:41 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2024-05-02 10:32:13 CEST (+0200)

Initierare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Göran Thilén (GT)
gthi@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN THILÉN"
Signerade 2024-04-30 14:29:18 CEST (+0200)

Anniqua Wickins (AW)
anniquawickins@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIQUA WICKINS"
Signerade 2024-04-30 11:18:24 CEST (+0200)

Tobias Aronsson (TA)
tobias.a.broberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS ARONSSON"
Signerade 2024-04-30 11:17:43 CEST (+0200)

Kenneth Severinsson (KS)
severinssonkenneth@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Anders Kenneth Severinsson"
Signerade 2024-04-30 12:45:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516468908

Helen Johansson (HJ)
helene.johansson@preem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELEN JOHANSSON"
Signerade 2024-04-30 20:45:07 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDQVIST"
Signerade 2024-04-30 11:26:19 CEST (+0200)

Christer Höglind (CH)
folkdans50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER HÖGLIND"
Signerade 2024-05-01 19:34:36 CEST (+0200)

Martin Johansson (MJ)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Johansson"
Signerade 2024-05-02 10:32:13 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lysekilshus nr 1 Org.nr 716408-8796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lysekilshus nr 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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.
- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

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 Lysekilshus nr 1 för räkenskapsåret 2023 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde och Lysekil den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Christer Höglind
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-02 08:29:23 UTC



CHRISTER HÖGLIND

Undertecknare

Serienummer: 78d8e4244c498c[...]6cecf4fb9f2b5

IP: 77.218.xxx.xxx

2024-05-02 15:32:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

