

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fritslahus nr 1
Org nr: 765000-1121

2024-07-01 – 2025-06-30



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
räkensårsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-08-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-08.

Årets resultat är högre än föregående år främst på grund av högre avgifter.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 271 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 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 246 m ²
Lokaler	36 m ²
Årets taxeringsvärde	7 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 528 000 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	El
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 49 tkr och planerat underhåll för 20 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 september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 12 355 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 411 tkr (256 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 74 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer EL	20 000

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	2025
Kent Karlsson	Ledamot	2025
Magnus Lövgren	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Elof Andersson	Suppleant	2025
Johannes Hedström	Suppleant	2026
Margareta Bäckäng	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad 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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 15,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-07-01 samt uppvärmningsavgiften med 5 % från 1 juli 2025.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 229	1 081	1 043	1 016	985
Resultat efter finansiella poster*	139	44	159	61	-17
Soliditet %*	-16	-22	-23	-30	-31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	957	838	806	781	758
Energikostnad kr/kvm*	249	118	225	226	236
Underhållsfond kr/kvm	719	719	244	243	110
Sparande kr/kvm*	227	79	227	176	145
Skuldsättning kr/kvm*	2 341	2 415	2 489	2 563	2 638
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 409	2 485	2 561	2 637	2 714
Räntekänslighet %*	2,5	3,0	3,2	3,4	3,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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.

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 500	140 000	921 421	-1 727 671	44 274
Disposition enl. årsstämmobeslut				44 274	-44 274
Reservering underhållsfond			74 000	-74 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-20 000	20 000	
Årets resultat					139 480
Vid årets slut	33 500	140 000	975 421	-1 737 397	139 480

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 683 397
Årets resultat	139 480
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-74 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 000
Summa	-1 597 917

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 597 917**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 228 813	1 081 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	12 206
Summa		1 229 353	1 093 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-609 233	-627 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 625	-165 717
Personalkostnader	Not 6	-56 098	-43 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-131 598	-131 598
Summa rörelsekostnader		-986 555	-968 357
Rörelseresultat		242 798	125 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 285	794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-105 602	-81 723
Summa finansiella poster		-103 317	-80 929
Resultat efter finansiella poster		139 481	44 274
Årets resultat		139 481	44 274

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 687 745	1 819 344
Summa materiella anläggningstillgångar		1 687 745	1 819 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		1 723 745	1 855 344
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 036	30 102
Övriga fordringar		1 864	11 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 001	66 616
Summa kortfristiga fordringar		69 901	108 716
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 012 308	765 327
Summa kassa och bank		1 012 308	765 327
Summa omsättningstillgångar		1 082 210	874 043
Summa tillgångar		2 805 955	2 729 387

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 500	173 500
Fond för yttre underhåll		975 421	921 421
Summa bundet eget kapital		1 148 921	1 094 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 737 397	-1 727 671
Årets resultat		139 480	44 274
Summa fritt eget kapital		-1 597 917	-1 683 397
Summa eget kapital		-448 996	-588 476
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 524 163	821 788
Summa långfristiga skulder		2 524 163	821 788
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	477 625	2 274 500
Leverantörsskulder		66 335	45 131
Skatteskulder		418	0
Övriga skulder	Not 14	10 697	10 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	175 712	166 102
Summa kortfristiga skulder		730 787	2 496 074
Summa eget kapital och skulder		2 805 954	2 729 387

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	242 798	125 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 598	131 598
	374 396	256 801
Erhållen ränta	2 285	794
Erlagd ränta	-108 440	-77 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 241	180 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	38 815	-68 834
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	34 425	9 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 482	121 040
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-94 500	-94 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-94 500	-94 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	246 982	26 540
Likvida medel vid årets början	765 327	738 786
Likvida medel vid årets slut	1 012 308	765 327

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.

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.

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	20
Fasad	Linjär	20
Balkonger	Linjär	20
Fönster och fönsterdörrar	Linjär	20
Dörrar och portar	Linjär	20
Tvättstugor/utrustning	Linjär	20
VA-installationer	Linjär	20
Värmeinstallationer	Linjär	20
Elinstallationer fasta (centraler, ledningar mm)	Linjär	20
Elinstallationer lösa (belysningsarmaturer mm)	Linjär	20
Hissar	Linjär	20
Stomme	Linjär	20
Avlopp och vattenledningar	Linjär	28
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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	976 421	828 870
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Hyror, p-platser	26 500	26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-240	-240
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 196	-4 858
Bränsleavgifter, bostäder	198 120	198 120
Vattenavgifter	17 676	16 785
Övriga ersättningar	6 945	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	1
Summa nettoomsättning	1 228 813	1 081 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	4 811
Övriga rörelseintäkter	540	7 395
Summa övriga rörelseintäkter	540	12 206

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-20 000	-50 171
Reparationer	-49 447	-14 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 100	-22 584
Försäkringspremier	-15 475	-14 072
Kabel- och digital-TV	-45 131	-45 128
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 961	-1 559
Serviceavtal	-2 309	-4 553
Snö- och halkbekämpning	-3 250	-13 375
Förbrukningsinventarier	-26 590	-327
Vatten	-78 626	-116 211
Fastighetsel	-31 904	-25 051
Uppvärmning	-209 269	-189 750
Sophantering och återvinning	-35 703	-37 394
Förvaltningsarvode drift	-62 869	-92 670
Summa driftskostnader	-609 233	-627 066

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-136 124	-129 835
IT-kostnader	-5 440	0
Arvode, yrkesrevisor	-26 300	-21 118
Övriga förvaltningskostnader	-6 568	-4 963
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 414	-5 108
Kontorsmateriel	-2 000	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-80	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-1 440
Bankkostnader	-2 510	-2 491
Övriga externa kostnader	0	-764
Summa övriga externa kostnader	-189 625	-165 717

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-11 256
Styrelsearvoden	-12 400	-10 000
Sammanträdesarvoden	-29 800	-11 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 200
Sociala kostnader	-12 398	-9 969
Summa personalkostnader	-56 098	-43 975

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
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 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-105 602	-81 723
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-105 602	-81 723

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
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	-3 550 355	-3 423 001
Markanläggningar	-72 150	-67 905
	-3 622 505	-3 490 906

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

	-3 754 103	-3 622 504
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	1 687 746	1 819 345
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 663 255	1 790 609
Mark	16 000	16 000
Markanläggningar	8 491	12 736

Taxeringsvärden

Bostäder	7 700 000	7 528 000
----------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	7 700 000	7 528 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 800 000</i>	<i>5 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 900 000</i>	<i>1 728 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

72 st garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	8 434	7 241
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 000	33 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 567	22 564
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 749
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 001	66 616

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	1 012 308	765 327
Summa kassa och bank	1 012 308	765 327

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	3 001 788	3 096 288
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-383 125	-2 180 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-94 500	-94 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 524 163	821 788

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	750 000,00	0,00	10 000,00	740 000,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2027-03-01	1 472 000,00	0,00	32 000,00	1 440 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-07-30	428 125,00	0,00	22 500,00	405 625,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2027-07-30	446 163,00	0,00	30 000,00	416 163,00
Summa			3 096 288,00	0,00	94 500,00	3 001 788,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 94 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Även lånet hos Stadshypotek om 405 625 kr skall omförhandlas varför den delen exklusive amortering också räknas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	10 697	10 697
Skuld för moms	0	-355
Summa övriga skulder	10 697	10 342

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 814	6 771
Upplupna räntekostnader	7 105	9 943
Upplupna elkostnader	2 265	438
Upplupna revisionsarvoden	25 000	18 700
Upplupna styrelsearvoden	37 600	21 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354	23 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 574	84 958
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 712	166 102

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	3 519 200	3 519 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

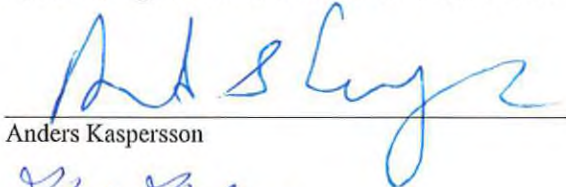
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Fritsla 22/10 - 25
Ort och datum

Årsredovisningens innehåll blev klart 15 oktober 2025


Anders Kaspersson


Kent Karlsson


Kent Olausson


Sami Rikkinen-Olausson


Magnus Lövgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/11 2025

Azets Revision & Rådgivning AB



Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 september 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Fritslahus nr 1 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande

granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 4/11 2025
Azets Revision & Rådgivning AB



Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening 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.