

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Åmålshus 2  
Org nr: 762000-1540







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Åmålshus 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 har sitt säte i Åmåls kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-07-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12.

Årets resultat är -329 725 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på vattenkostnader samt obligatoriska besiktningar (radon). Räntekostnaderna har ökat pga ny tagna lån även avskrivningar har ökat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktig hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 127% till 206%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 237 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rudan 7 och 8, Bäckén 7 samt Hällen 11 i Åmåls Kommun. På fastigheterna finns 146 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967-71. Fastigheternas adress är Järngatan 2-6 A-E och Malmgatan 13 A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.k.v	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
12	20	63	51	146

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
28	68



Total tomtarea	11 879 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 272 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	528 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	62 412 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 412 000 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.

### 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 94 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 8 640 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 288 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 172 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stam- och badrumsrenovering	2004
Fönsterbyte	2012
Balkongrenovering	2014
Markarbeten	2014-2015
Markytor	2019-2020
P-platser	2020
Installationer	2023

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	20 020
Huskropp utvändigt (cykelställ)	27 206

**Planerat underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Tvättmaskiner	2025
Belysning källare	2025
Byte/målning källarfönster	2026
Byte lägenhetsdörrar	2026
Byte låscylindrar	2026



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Morgan Torger	Ordförande	2025
Björn Dahlgren	Vice ordförande	2026
Marita Bengtsson	Ledamot/sekreterare	2026
Birgit Bertelsen	Ledamot	2025
Lillemor Dahlgren	Ledamot	2026
Mikael Norén	Ledamot RB/sekreterare	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Gustafsson	Suppleant	2026
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

### Valberedning

Ebba Ljung  
Lena Sjögren

Mandat t.o.m ordinarie stämma

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

### 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 177 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5%. Höjning träder ikraft fr o m 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 798 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

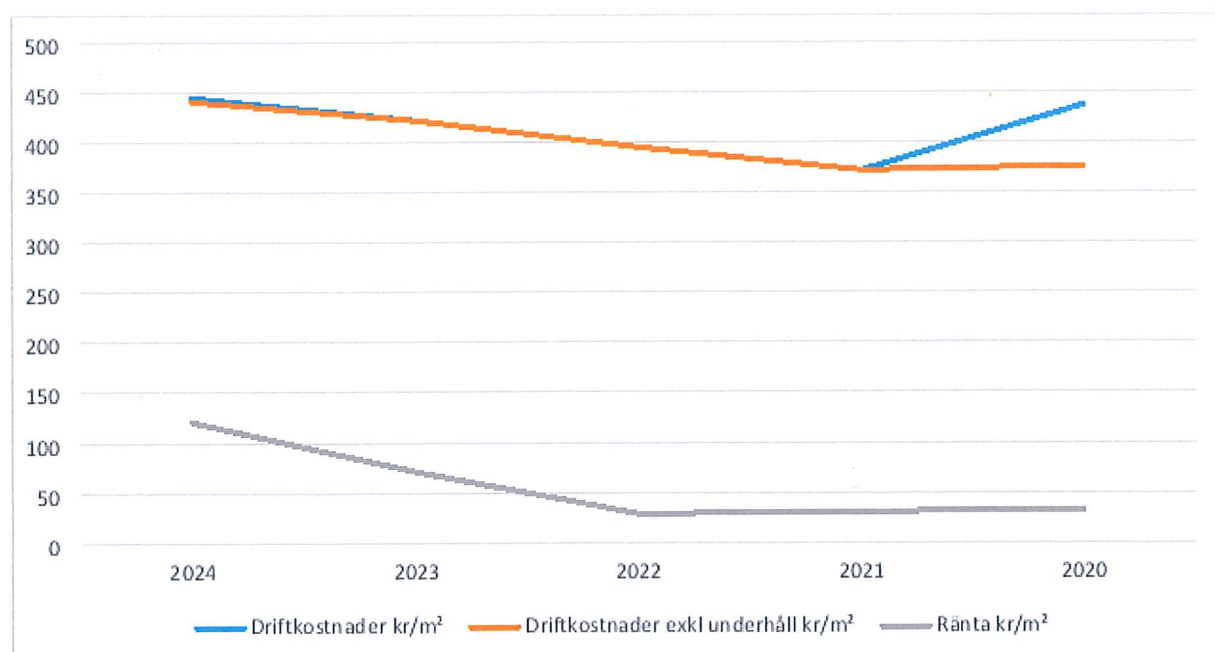


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 919	7 588	6 772	6 571	6 395
Resultat efter finansiella poster*	-330	1 007	1 030	1 179	238
Resultat exkl avskrivningar	1 237	1 736	1 750	1 797	863
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 065	1 564	650	697	263
Balansomslutning	41 489	42 696	21 328	21 011	19 944
Soliditet %*	14	14	24	19	14
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	206	127	69	78	112
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	53	47	-	50	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	876	801	722	701	685
Driftkostnader kr/kvm	439	422	394	371	437
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	434	420	394	371	375
Energikostnad kr/kvm*	232	271	237	243	226
Underhållsfond kr/kvm	399	386	370	258	146
Reservering till underhållsfond kr/kvm	18	18	112	112	61
Sparande kr/kvm*	169	179	179	183	150
Ränta kr/kvm	121	70	28	30	32
Skuldsättning kr/kvm*	3 525	3 589	1 439	1 504	1 568
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 725	3 589	1 439	1 504	1 568
Räntekänslighet %*	4,3	4,5	2,0	2,1	2,3

\* 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.

### 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	578 603	3 787 564	731 778	1 007 320
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 007 320	-1 007 320
Reservering underhållsfond		172 000	-172 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 226	47 226	
Årets resultat				-329 725
Vid årets slut	578 603	3 912 338	1 614 324	-329 725

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 739 097
Årets resultat	-329 725
Årets fondreservering enligt stadgarna	-172 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 226
<b>Summa</b>	<b>1 284 599</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 284 599**

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

## Obligatorisk upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -330 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 1 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +1 237 tkr.

Likviditetsutveckling är positiv. Styrelsen kommer att följa föreningens likviditetsutveckling framåtriktat.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 918 891	7 588 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	833 505	950 486
<b>Summa</b>		<b>8 752 396</b>	<b>8 538 579</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 351 070	-4 132 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 850 102	-1 607 857
Personalkostnader	Not 6	-144 356	-162 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 566 894	-729 023
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 912 422</b>	<b>-6 631 942</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>839 974</b>	<b>1 906 637</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 091	1 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 185 791	-906 462
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 169 700</b>	<b>-899 317</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-329 726</b>	<b>1 007 320</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-329 726</b>	<b>1 007 320</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	37 320 693	18 314 513
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	114 516	123 325
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	-	21 354 675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 435 209</b>	<b>39 792 512</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	292 000	292 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 000</b>	<b>292 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 727 209</b>	<b>40 084 512</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	10 385	6 866
Övriga fordringar	Not 16	805 671	22 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 249 268	725 989
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 065 324</b>	<b>755 636</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 697 043	1 857 335
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 697 043</b>	<b>1 857 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 762 367</b>	<b>2 612 971</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 489 576</b>	<b>42 697 484</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	578 603	578 603	
Fond för yttre underhåll	3 912 338	3 787 564	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 490 941</strong>	<strong>4 366 167</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	1 614 323	731 778	
Årets resultat	-329 725	1 007 320	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>1 284 598</strong>	<strong>1 739 098</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>5 775 539</strong>	<strong>6 105 265</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	28 648 976	31 063 533
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>28 648 976</strong>	<strong>31 063 533</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 893 533	4 109 684
Leverantörsskulder	Not 20	238 964	58 962
Skatteskulder	Not 21	11 684	37 884
Övriga skulder	Not 22	67 093	59 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	853 786	1 262 588
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>7 065 060</strong>	<strong>5 528 686</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>41 489 576</strong>	<strong>42 697 484</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-329 725	1 007 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 566 894	729 023
	<strong>1 237 169</strong>	<strong>1 736 343</strong>
<strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 309 688	252 451
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-247 475	-708 799
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-319 993</strong>	<strong>1 279 995</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	790 409	-21 354 675
Investeringar i inventarier	0	-27 134
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>790 409</strong>	<strong>-21 381 809</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Förändring av skuld	-630 708	21 069 292
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-630 708</strong>	<strong>21 069 292</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-160 292	967 478
Likvida medel vid årets början	1 857 335	889 857
<strong>Likvida medel vid årets slut</strong>	<strong>1 697 043</strong>	<strong>1 857 335</strong>



# 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	Slut år
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	2046
Fönsterbyte	Linjär	2051
Inventarier	Linjär	2020
Parkeringsplatser	Linjär	2039
Miljöhus	Linjär	2061
IMD	Linjär	2037
Tak	Linjär	2065
Solceller	Linjär	2045
Ventilation	Linjär	2045

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 403 460	7 188 216
Hyror, lokaler	68 436	67 500
Hyror, p-platser	94 800	93 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 466	-18 036
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 610	-34 020
Elavgifter	408 271	290 533
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 918 891</b>	<b>7 588 093</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	13 584
Övriga rörelseintäkter	2 372	96 416
Kabel-tv-avgifter	315 360	391 572
Övriga ersättningar	42 888	29 862
Vattenavgifter	472 885	419 052
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>833 505</b>	<b>950 486</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-47 226	-14 816
Reparationer	-94 057	-141 761
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 112	-189 112
Försäkringspremier	-258 046	-216 864
Kabel- och digital-TV	-370 179	-360 954
Återbäring från Riksbyggen	1 600	14 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-48 810	-1 413
Serviceavtal	-23 024	-11 550
Obligatoriska besiktningar	-119 203	0
Bevakningskostnader	-30 391	-32 433
Snö- och halkbekämpning	-71 573	-38 828
Förbrukningsinventarier	-58 655	-108 853
Vatten	-1 150 514	-875 152
Fastighetsel	-429 413	-384 550
Uppvärmning	-1 169 559	-1 396 770
Sophantering och återvinning	-291 608	-371 383
Förvaltningsarvode drift	-1 300	-1 647
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 351 070</b>	<b>-4 132 086</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 609 909	-1 507 975
Resekostnader	-1 841	-2 826
IT-kostnader	-5 993	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 464	-28 340
Övriga förvaltningskostnader	-122 973	-37 907
Kreditupplysningar	-11 774	-1 845
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 689	-17 220
Kontorsmateriel	0	-459
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 026	0
Medlems- och föreningsavgifter	-24 362	-6 862
Bankkostnader	-5 071	-4 424
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 850 102</b>	<b>-1 607 857</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-95 000	-109 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-15 600
Sociala kostnader	-16 356	-20 375
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-144 356</b>	<b>-162 975</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-837 871	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-720 214	-720 214
Avskrivning laddstolpar	-8 809	-8 809
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 566 894</b>	<b>-729 023</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning andelar RB Intresseförening	0	5 840
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5 840</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 091	1 306
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 091</b>	<b>1 306</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 185 791	-906 462
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 185 791</b>	<b>-906 462</b>



## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	11 058 063	11 058 063
Mark	254 000	254 000
Stam- och badrumsrenovering	16 450 000	16 450 000
Fönsterbyte	8 000 000	8 000 000
P-platser	372 938	372 938
Miljöhus	2 854 933	2 854 933
IMD	458 980	458 980
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 448 914</b>	<b>39 448 914</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tak	7 613 675	0
Solceller	7 740 591	0
Ventilation	5 210 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 013 180</b>	<b>39 448 914</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 058 063	-11 058 063
Stam- och badrumsrenovering	-7 599 190	-7 199 595
Fönsterbyte	-2 198 788	-1 998 788
P-platser	-74 588	-55 941
Miljöhus	-142 746	-71 373
IMD	-61 028	-30 429
	<b>-21 134 403</b>	<b>-20 414 190</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-399 595	-399 595
Årets avskrivning fönsterbyte	-200 000	-200 000
Årets avskrivning p-platser	-18 647	-18 647
Årets avskrivning miljöhus	-71 373	-71 373
Årets avskrivning IMD	-30 599	-30 599
Årets avskrivning tak	-190 342	0
Årets avskrivning solceller	-387 030	0
Årets avskrivning ventilation	-260 500	0
	<b>-1 558 085</b>	<b>-720 214</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 692 488</b>	<b>-21 134 403</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>37 320 693</b>	<b>18 314 511</b>



## Varav

Mark	254 000	254 000
Stam- och badrumsrenovering	8 450 810	8 850 405
Fönsterbyte	5 601 617	5 801 617
P-platser	279 703	298 350
Miljöhus	2 640 816	2 712 189
IMD	367 353	397 952
Tak	7 423 333	0
Solceller	7 353 561	0
Ventilation	4 949 500	0

## Taxeringsvärden

Bostäder	62 144 000	62 144 000
Lokaler	268 000	268 000

## **Totalt taxeringsvärde**

<b>62 412 000</b>	<b>62 412 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>49 593 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 819 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	45 404	45 404
Installationer	337 625	337 625
Laddstolpar	132 134	0
	<b>515 163</b>	<b>383 029</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Laddstolpar	0	132 134
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>515 163</b>	<b>515 163</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-45 404	-45 404
Installationer	-337 625	-337 625
Laddstolpar	-8 809	0
	<b>-391 838</b>	<b>-383 029</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-8 809	-8 809
	<b>-8 809</b>	<b>-8 809</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-400 647</b>	<b>-391 838</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>114 516</b>	<b>123 325</b>

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
	21 354 675	
Solceller, begärt momsavdrag	-790 409	8 531 000
Ventilation	0	5 210 000
Papptak	0	7 613 675
Laddstolpar	0	105 000
Omklassificering till inventarier	0	-105 000
Årets aktivering, omklassificering till byggnad	-20 564 266	
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>21 354 675</b>



**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	292 000	292 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>292 000</b>	<b>292 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 385	5 966
Kundfordringar	0	900
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>10 385</b>	<b>6 866</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	1 573	0
Skattekonto	3 182	14 618
Momsfordringar	800 916	8 163
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>805 671</b>	<b>22 781</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	289 013	258 046
Förutbetalt förvaltningsarvode	422 475	0
Förutbetald vattenavgift	472 116	419 052
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 553	16 208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 111	32 684
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 249 268</b>	<b>725 989</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 826	1 718
Bankmedel	1 016 661	644
Transaktionskonto	678 556	1 854 974
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 697 043</b>	<b>1 857 335</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 542 509	35 173 217
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-630 708	-630 708
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 262 825	-3 478 976
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 648 976</b>	<b>31 063 533</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,92%	2025-03-01	1 385 100,00	0,00	97 200,00	1 287 900,00
STADSHYPOTEK	2,08%	2025-03-30	1 779 141,00	0,00	53 508,00	1 725 633,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2025-09-30	545 360,00	0,00	32 080,00	513 280,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2025-09-30	2 174 640,00	0,00	127 920,00	2 046 720,00
STADSHYPOTEK	3,47%	2026-09-01	3 553 976,00	0,00	100 000,00	3 453 976,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2026-12-01	1 355 000,00	0,00	100 000,00	1 255 000,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2026-12-01	2 680 000,00	0,00	120 000,00	2 560 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 100 000,00	0,00	0,00	5 100 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 150 000,00	0,00	0,00	5 150 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2028-04-30	5 900 000,00	0,00	0,00	5 900 000,00
<b>Summa</b>			<b>35 173 217,00</b>	<b>0,00</b>	<b>630 708,00</b>	<b>34 542 509,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 631 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 2 523 tkr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 389 tkr, förfaller till betalning senare än 5 år.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	238 964	58 962
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>238 964</b>	<b>58 962</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	11 684	37 884
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>11 684</b>	<b>37 884</b>



**Not 22 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 262	6 260
Skuld sociala avgifter och skatter	60 456	53 308
Clearing	375	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>67 093</b>	<b>59 568</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	3 770
Upplupna räntekostnader	98 913	113 187
Upplupna elkostnader	20 635	58 683
Upplupna värmekostnader	205 611	405 090
Upplupna kostnader för renhållning	11 129	8 935
Upplupna styrelsearvoden	0	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 258	19 237
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	485 240	629 636
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>853 786</b>	<b>1 262 588</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	35 648 000	35 648 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Morgan Torger

\_\_\_\_\_  
Lillemor Dahlgren

\_\_\_\_\_  
Birgit Bertelsen

\_\_\_\_\_  
Marita Bengtsson

\_\_\_\_\_  
Björn Dahlgren

\_\_\_\_\_  
Mikael Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557544361233

## Document

### Årsredovisning

Main document

30 pages

Initiated on 2025-04-15 18:32:50 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-04-29 14:07:17 CEST (+0200)

## Initiator

### Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

## Signatories

### Morgan Torger (MT)

mt-foto@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Morgan Torger"

Signed 2025-04-18 20:43:29 CEST (+0200)

### Lillemor Dahlgren (LD)

lillemordahlgren2@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LILLEMOR DAHLGREN"

Signed 2025-04-15 19:15:40 CEST (+0200)

### Birgit Bertelsen (BB)

bertelsen.birgit@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BIRGIT BERTELSEN"

Signed 2025-04-17 10:00:57 CEST (+0200)

### Marita Bengtsson (MB)

maritha.bi.bengtsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Marita Britt-Inger Bengtsson"

Signed 2025-04-17 10:38:19 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544361233

**Björn Dahlgren (BD)**  
*bjorndahlgren5@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN DAHLGREN"*  
*Signed 2025-04-15 19:14:47 CEST (+0200)*

**Mikael Norèn (MN)**  
*mikael.noren@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Klas Mikael Norèn"*  
*Signed 2025-04-16 06:32:58 CEST (+0200)*

**Anders Karlsson (AK)**  
*anders@revisorscentrum.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS KARLSSON"*  
*Signed 2025-04-29 14:07:17 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2

Org.nr 762000-1540

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2 för år 2024.

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 31 december 2024 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 för föreningen.

##### 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.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åmålshus nr 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anders Karlsson  
Auktoriserad 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."

## ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcfb1b2b1def...J5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-04-29 12:08:07 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RBF Åmålshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Åmålshus 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

