

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Lysekilshus 1
Org nr: 716408-8796





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lysekilshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 265 tkr (föregående år -180 tkr) och är 445 tkr högre jämfört med föregående år. Det beror främst på minskade kostnader för underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 112% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 352 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 617 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	63 200 000 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.

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 205 tkr och planerat underhåll för 192 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 972 tkr (165 kr/m²) per år för de närmaste 27 åren. Avsättning till underhållsfonden har under verksamhetsåret gjorts med 569 tkr (96 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är 569 tkr (96 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	66 609
Installationer- byte aggregat	125 650

Kommande års investeringar

Beskrivning	År
Ventilationsaggregat	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Aronsson, t.o.m. 2025-11-12	Ordförande	2027
Sandra Martinsson fr.o.m. 2025-11-13	Ordförande	2027
Anniqua Wickins	Ledamot	2026
Tommy Axelsson	Ledamot	2026
Rigmor Christoffersen	Ledamot	2027
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Johansson	Suppleant	2027
Helén Aksell	Suppleant	2027
Stefan Kling	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde med Martin Holmqvist som huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2026
Christer Höglind	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Thilén	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Höglind	2026
Lars Almqvist	2026

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 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 7% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

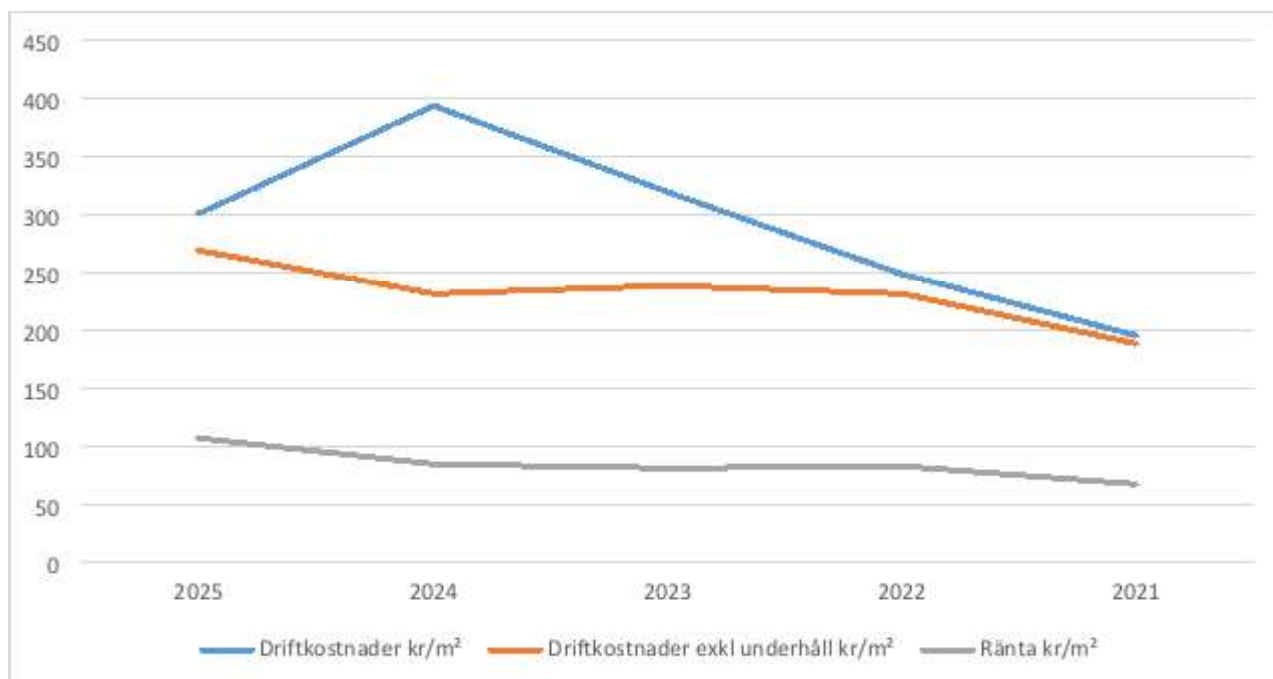
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 683	4 476	4 417	4 364	4 296
Resultat efter finansiella poster*	265	-180	467	1 185	1 705
Resultat exkl avskrivningar	1 617	1 019	1 544	1 919	2 200
Balansomslutning	53 936	54 450	51 074	51 528	51 169
Soliditet %*	27	26	28	27	25
Likviditet exklusive låneomsättning kommande år %	163	112	134	-	326
Likviditet inklusive låneomsättning kommande år %	23	9	134	173	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	768	735	735	735	724
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	255	218	227	209	178
Energikostnad kr/kvm*	90	82	71	68	61
Underhållsfond kr/kvm	1 550	1 486	1 553	1 548	1 439
Sparande kr/kvm*	306	335	342	343	378
Ränta kr/kvm	106	84	81	83	66
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 492	6 610	6 005	6 152	6 299
Räntekänslighet %*	8,5	9,0	8,2	8,4	8,7

* 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 942 000	8 781 929	2 652 296	-179 840
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-179 840	179 840
Reservering underhållsfond		569 000	-569 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-192 259	192 259	
Årets resultat				264 762
Vid årets slut	2 942 000	9 158 670	2 095 715	264 762

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 472 457
Årets resultat	264 762
Årets fondreservering enligt stadgarna	-569 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 259
Summa	2 360 478

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 360 478**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 682 967	4 475 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	960
Summa		4 683 447	4 476 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 697 212	-2 247 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-658 873	-630 092
Personalkostnader	Not 6	-108 498	-106 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 351 982	-1 198 990
Summa rörelsekostnader		-3 816 566	-4 183 036
Rörelseresultat		866 881	293 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 595	65 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-627 714	-538 984
Summa finansiella poster		-602 119	-473 477
Resultat efter finansiella poster		264 762	-179 840
Årets resultat		264 762	-179 840
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-569 000	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond		192 259	961 321
Resultat efter fondförändring		-111 979	212 481

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 165 396	51 438 541
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	624 125	702 962
Summa materiella anläggningstillgångar		50 789 521	52 141 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	146 000	146 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 000	146 000
Summa anläggningstillgångar		50 935 521	52 287 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	47 955	50 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	362 848	356 627
Summa kortfristiga fordringar		410 803	407 340
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 589 991	1 755 585
Summa kassa och bank		2 589 991	1 755 585
Summa omsättningstillgångar		3 000 794	2 162 926
Summa tillgångar		53 936 315	54 450 429



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 942 000	2 942 000
Fond för yttre underhåll	9 158 670	8 781 929
Summa bundet eget kapital	12 100 670	11 723 929
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 095 716	2 652 296
Årets resultat	264 762	-179 840
Summa fritt eget kapital	2 360 478	2 472 457
Summa eget kapital	14 461 148	14 196 386
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 735 804
Summa långfristiga skulder	26 675 804	16 339 035
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 620 042
Leverantörsskulder	Not 17	283 353
Skatteskulder	Not 18	19 823
Övriga skulder	Not 19	207 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	608 331
Summa kortfristiga skulder	12 799 363	23 915 008
Summa eget kapital och skulder	53 936 315	54 450 429



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	866 881	293 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 351 982	1 198 990
	2 218 864	1 492 628
Erhållen ränta	626	65 507
Erlagd ränta	-627 374	-539 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 592 116	1 018 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	21 506	-186 051
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-81 136	-19 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 532 486	812 480
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-5 955 077
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 955 077
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-698 080	-1 422 756
Upptagna lån	0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-698 080	3 577 244
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	834 406	-1 565 354
Likvida medel vid årets början	1 755 585	3 320 939
Likvida medel vid årets slut	2 589 991	1 755 585



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 aviserar 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
Fiberanslutning	Linjär	10
Asfaltering	Linjär	20
Lekplats	Linjär	15

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, utrangeras 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 537 092	4 341 696
Hyror, garage	79 201	79 200
Hyror, p-platser	55 200	50 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 480	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 200	-2 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 684	6 018
Uthyrning gästlägenhet	470	400
Summa nettoomsättning	4 682 967	4 475 714

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	480	960
Summa övriga rörelseintäkter	480	960

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-192 259	-961 321
Reparationer	-204 755	-107 797
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 852	-109 500
Försäkringspremier	-131 113	-117 065
Kabel- och digital-TV	-175 463	-175 204
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Serviceavtal	0	-3 745
Obligatoriska besiktningar	-17 985	0
Snö- och halkbekämpning	-56 896	-4 688
Förbrukningsinventarier	-8 887	-45 426
Vatten	-464 314	-409 359
Fastighetsel	-67 070	-75 258
Sophantering och återvinning	-251 484	-236 940
Förvaltningsarvode drift	-2 835	-2 042
Summa driftskostnader	-1 697 212	-2 247 844

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-514 393	-482 546
Lokalkostnader	-76 800	-74 325
Arvode, yrkesrevisorer	-24 701	-28 126
Övriga förvaltningskostnader	-8 963	-22 380
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 683	-6 017
Representation	-3 978	-649
Kontorsmateriel	-1 574	-1 201
Medlems- och föreningsavgifter	-3 431	-3 431
Bankkostnader	-6 441	-10 617
Övriga externa kostnader	-1 856	-800
Summa övriga externa kostnader	-658 873	-630 092

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-46 748	-51 000
Sammanträdesarvoden	-33 840	-25 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 254	-13 545
Sociala kostnader	-20 656	-16 365
Summa personalkostnader	-108 498	-106 110

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 058 829	-1 058 829
Avskrivning Markanläggningar	-63 183	-38 450
Avskrivningar tillkommande utgifter	-151 134	-22 875
Avskrivning Installationer	-78 837	-78 837
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 351 982	-1 198 990

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 968	64 314
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	20
Övriga ränteintäkter	564	1 173
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 595	65 507

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-627 714	-499 209
Övriga finansiella kostnader	0	-39 775
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-627 714	-538 984



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 391 274	63 391 274
Mark	406 770	406 770
Standardförbättringar	1 336 443	1 336 443
Asfaltering	440 625	
Lekplats	617 275	
Ytterdörrar	4 897 177	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 089 564	65 134 487

Årets anskaffningar

Asfaltering	0	440 625
Lekplats	0	617 275
Ytterdörrar	0	4 897 177
	0	5 955 077
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 089 564	71 089 564

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-18 511 194	-17 452 365
Markanläggningar	-38 450	0
Standardförbättringar	-1 101 380	-1 078 505
	-19 651 024	-18 530 870

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 058 829	-1 058 829
Årets avskrivning markanläggningar	-63 183	-38 450
Årets avskrivning standardförbättringar	-151 134	-22 875
	-1 273 146	-1 120 154

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	50 165 396	51 438 540
Varav		

Byggnader	43 821 251	44 880 080
Mark	406 770	406 770
Standardförbättringar	4 981 106	5 132 240
Markanläggningar	956 267	1 019 450

Taxeringsvärden

Bostäder	63 200 000	61 200 000
Totalt taxeringsvärde	63 200 000	61 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 000 000</i>	<i>48 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 027	40 027
Installation fiber	788 369	788 369
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	828 396	828 396

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-40 027	-40 027
Installation fiber	-85 407	-6 570
	-125 434	-46 597

Årets avskrivningar

Årets avskrivning installation fiber	-78 837	-78 837
	-78 837	-78 837

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-204 271 **-125 434**

Restvärde enligt plan vid årets slut

624 125 **702 962**

Varav

Installation fiber	624 125	702 962
--------------------	---------	---------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus Älvsborg	146 000	146 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	146 000	146 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 955	50 713
Summa övriga fordringar	47 955	50 713

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	24 968	0
Förutbetalda försäkringspremier	139 704	131 113
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 763	168 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 909	43 847
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 750	0
Förutbetalda hyreskostnader	13 754	13 288
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 848	356 627

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 214 314	1 218 165
Transaktionskonto	375 677	537 420
Summa kassa och bank	2 589 991	1 755 585

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 355 846	39 053 926
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-663 080	-723 080
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 956 962	-21 991 811
Långfristig skuld vid årets slut	26 735 804	16 339 035

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2026-02-25	2 933 122,00	0,00	63 080,00	2 870 042,00
SBAB	2,80%	2026-10-15	500 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,46%	2026-11-25	3 290 000,00	0,00	70 000,00	3 220 000,00
SBAB	1,91%	2027-02-12	5 294 256,00	0,00	100 000,00	5 194 256,00
SWEDBANK	2,59%	2027-12-22	9 625 000,00	0,00	100 000,00	9 525 000,00
SWEDBANK	2,55%	2028-08-25	5 319 256,00	0,00	75 000,00	5 244 256,00
SWEDBANK	1,28%	2028-09-25	1 914 737,00	0,00	80 000,00	1 834 737,00
SWEDBANK	1,59%	2028-11-24	3 290 000,00	0,00	70 000,00	3 220 000,00
SWEDBANK	3,07%	2029-12-20	2 387 555,00	0,00	140 000,00	2 247 555,00
Summa			39 053 926,00	0,00	698 080,00	38 355 846,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 663 080 kr varför den delen av skulden betraktas som korfristig skuld. Under nästa verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 2 652 320 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 35 703 526 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	277 061	393 272
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 293	89 543
Summa leverantörsskulder	283 353	482 815

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	19 823	12 961
Summa skatteskulder	19 823	12 961

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	85 409	132 818
Medlemmarnas reparationsfonder	122 405	135 035
Summa övriga skulder	207 814	267 853

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 657	14 692
Upplupna räntekostnader	34 328	33 988
Upplupna driftskostnader	1 735	4 688
Upplupna elkostnader	7 057	7 466
Upplupna vattenavgifter	38 233	34 812
Upplupna kostnader för renhållning	7 511	7 497
Upplupna revisionsarvoden	6 250	6 250
Upplupna styrelsearvoden	87 842	83 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	930	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	403 788	244 038
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	608 331	436 488

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	39 320 000	39 320 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll godkändes 2026-03-10

Lysekil den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sandra Martinsson

Tommy Axelsson

Rigmor Christoffersen

Anders Lindqvist

Anniqua Wickins

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

Revisorscentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
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, 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576336382

Dokument

Årsredovisning 251231 Lysekilshus 1
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-24 11:36:40 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2026-04-29 21:26:41 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Anniqua Wickins (AW)
anniquawickins@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIQUA WICKINS"
Signerade 2026-04-26 14:34:24 CEST (+0200)

Christer Höglind (CH)
folkdans50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER HÖGLIND"
Signerade 2026-04-27 15:17:30 CEST (+0200)

Rigmor Christoffersen (RC)
rigmor.combie@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIGMOR CHRISTOFFERSEN"
Signerade 2026-04-24 12:04:43 CEST (+0200)

Sandra Martinsson (SM)
sandramartinsson42@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA MARTINSSON"
Signerade 2026-04-24 20:13:54 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576336382

Tommy Axelsson (TA)
reklamia@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY AXELSSON"
Signerade 2026-04-24 12:30:13 CEST (+0200)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2026-04-29 21:26:41 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS
ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signerade 2026-04-26 12:56:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 att utföra 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. Risker 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 2025 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 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 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 Holmqvist
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 Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 213.64.xxx.xxx

2026-04-29 19:24:18 UTC



CHRISTER HÖGLIND

Undertecknare

Serienummer: 78d8e4244c498c[...]6cecf4fb9f2b5

IP: 188.151.xxx.xxx

2026-04-29 21:04:49 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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.