

Årsredovisning

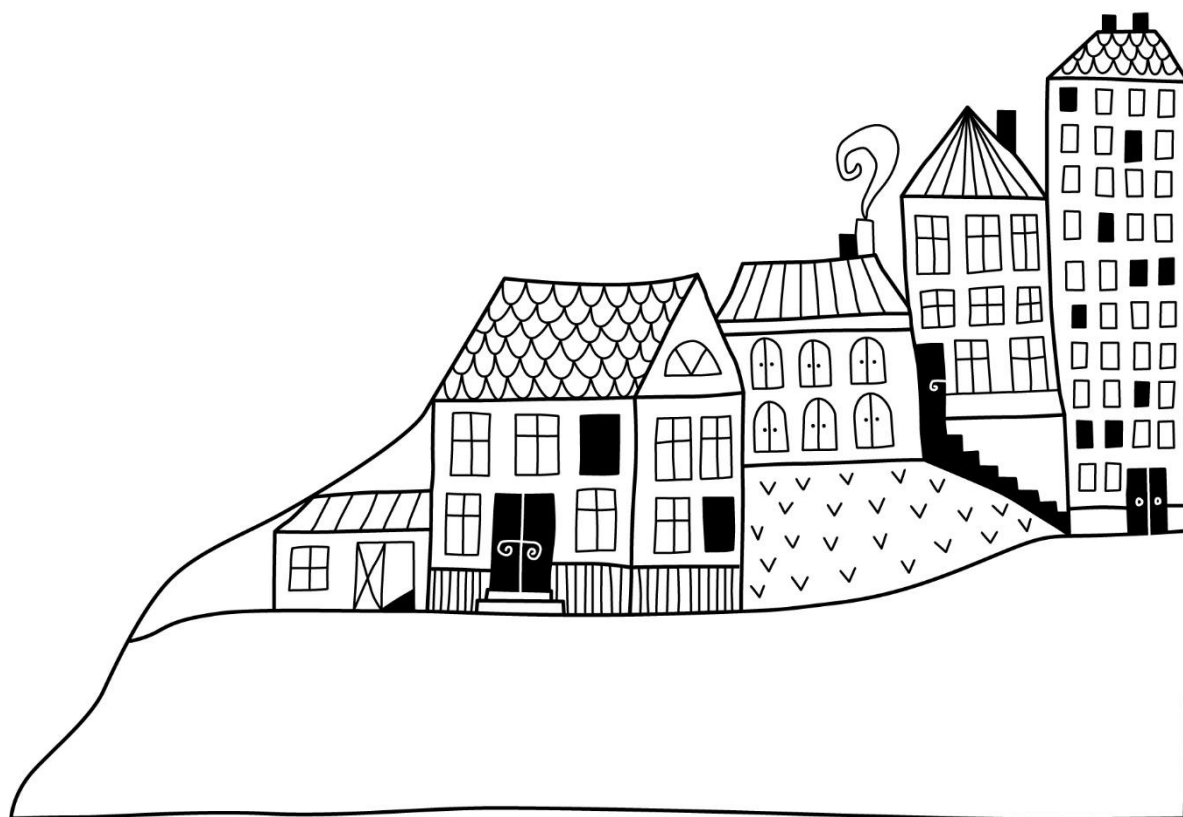
2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Linköpingshus nr 4
Org nr: 722000-2047



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Linköpingshus nr
4 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Astrakanen 18 i Linköpings Kommun med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942 - 1944. Fastighetens adress är Linggatan 5-13 A-B och Banérgatan 16 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	72

Total bostadsarea 3 088 m²

Årets taxeringsvärde 58 661 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 864 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. 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 423 tkr (där 321 tkr avser försäkringsskador) och planerat underhåll för 190 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Avsättning till underhållsfonden baseras på föreningens underhållsplan. Denna uppdaterades 2025-04-25.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyt	Mitten av 90-talet
Stambyte	1986
Elstammar	1995
Säkerhetsdörrar	2006/2007
Byte undercentral	2020/2021
Relining	2020-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning
Målning av cykelförråd
Filmning av avlopp
Inventering av golvbrunnar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte	2025/2026	Enligt underhållsplan
Stambyte	2027/2028	Enligt underhållsplan
Byte av tappvattenledningar	2027/2028	Enligt underhållsplan



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Svensson	Ordförande	2026
Ulf Eriksson	Sekreterare	2025
Charlotta Lindgren	Ledamot	2025
Lena Petersson	Ledamot	2026
Johan Hermansson	Ledamot	2026
Patrik Olofsson	Ledamot	2025
Philip Carlsvärd	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cezette Reinemo	Suppleant	2025
Emil Forslund	Suppleant	2025
Johan Moe	Suppleant	2025
Linnéa Nordström	Suppleant	2025
Rebecka Rets	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor	2025
Camilla Gyllstad Häggrot	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Danilovic	2025

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 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 843 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 742	2 582	2 384	2 329	2 327
Resultat efter finansiella poster	-376	97	-591	-704	-665
Soliditet %	21	26	25	30	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	86	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	843	796	735	718	718
Energikostnad kr/kvm	227	188	171	166	164
Sparande kr/kvm	-12	58	13	-17	67
Skuldsättning kr/kvm	1 428	1 287	1 302	1 316	1 042
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 428	1 444	1 461	1 477	1 169
Räntekänslighet %	1,7	1,8	2,0	2,1	1,6

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen går under verksamhetsåret med förlust främst beroende på försäkringsskada som inte var fullt ersättningsbar (Kostnad: 321 tkr, intäkt: 138 tkr). För att möta detta har höjer föreningen avgifterna succesivt. Föreningen har även upprättat en 5-årsbudget för att mer långsiktigt se hur man över tid behöver justera avgifterna utifrån de kostnader som kommer.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 402	1 669 496	-91 594	96 763
Disposition enl. årsstämmobeslut			96 763	-96 763
Reservering underhållsfond		2 604 000	-2 604 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-190 008	190 008	
Årets resultat				-376 066
Vid årets slut	60 402	4 083 488	-2 408 823	-376 066

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	5 169
Årets resultat	-376 066
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 604 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 008
Summa	-2 784 890

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 784 890**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 741 772	2 582 413
Övriga rörelseintäkter		138 109	275 860
Summa rörelseintäkter		2 879 881	2 858 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 098 939	-2 120 160
Övriga externa kostnader	Not 4	-727 018	-273 662
Personalkostnader	Not 5	-204 201	-168 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 501	-144 517
Summa rörelsekostnader		-3 180 660	-2 706 825
Rörelseresultat		-300 779	151 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 428	50 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 715	-104 922
Summa finansiella poster		-75 287	-54 685
Resultat efter finansiella poster		-376 066	96 763
Årets resultat		-376 066	96 763



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 173 449	4 295 117
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	89 108	70 934
Summa materiella anläggningstillgångar		4 262 557	4 366 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		4 298 557	4 402 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 911
Övriga fordringar		102 010	31 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	415 104	265 518
Summa kortfristiga fordringar		517 114	300 025
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 711 714	2 061 714
Summa kassa och bank		1 711 714	2 061 714
Summa omsättningstillgångar		2 228 828	2 361 739
Summa tillgångar		6 527 385	6 763 790



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	60 402	60 402	
Fond för yttre underhåll	4 083 489	1 669 496	
Summa bundet eget kapital	4 143 890	1 729 898	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 408 824	-91 594	
Årets resultat	-376 066	96 763	
Summa fritt eget kapital	-2 784 890	5 169	
Summa eget kapital	1 359 000	1 735 067	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 501 072	0
Summa långfristiga skulder		1 501 072	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 909 743	4 461 135
Leverantörsskulder		249 923	159 869
Skatteskulder		8 732	7 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	498 915	399 983
Summa kortfristiga skulder		3 667 313	5 028 723
Summa eget kapital och skulder		6 527 385	6 763 790



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-300 779	151 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	150 501	144 517
	-150 278	295 965
Erhållen ränta	47 673	39 375
Erlagd ränta	-110 428	-104 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-213 033	231 000
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-229 334	-49 118
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	189 695	133 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-252 672	315 435
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-47 008	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 008	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-50 320	-50 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 320	-50 320
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-350 000	265 115
Likvida medel vid årets början	2 061 714	1 796 599
Likvida medel vid årets slut	1 711 714	2 061 714
Kassa och Bank BR	1 711 714	2 061 714



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

I årsavgiften ingår vatten, värme samt TV/bredband.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	100
Installationer	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 603 664	2 457 216
Hyror, lokaler	14 400	14 400
Hyror, p-platser	115 490	115 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 600	-9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 533	-6 312
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	28 351	11 509
Summa nettoomsättning	2 741 772	2 582 413

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-190 008	-55 248
Reparationer	-423 267	-201 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 738	-115 206
Försäkringspremier	-143 847	-115 032
Kabel- och digital-TV	-238 357	-238 716
Återbäring från Riksbyggen	2 300	700
Obligatoriska besiktningar	-77 633	-3 406
Snö- och halkbekämpning	-65 164	-104 923
Förbrukningsinventarier	-1 804	-1 765
Vatten	-135 980	-107 119
Fastighetsel	-60 079	-59 281
Uppvärmning	-504 739	-486 554
Sophantering och återvinning	-69 269	-104 916
Förvaltningsarvode drift*	-66 356	-526 784
Summa driftskostnader	-2 098 939	-2 120 160

* Kostnad för förvaltningsavtalet med Riksbyggen är i sin helhet flyttat till Not Övriga Externa kostnader från 2024/2025.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration*	-608 090	-204 389
Digitala tjänster	-2 909	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-12 750
Övriga försäljningskostnader	-23 823	0
Övriga förvaltningskostnader	-28 273	-32 551
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 720	-10 073
Kontorsmateriel	-1 706	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	0
Bankkostnader	-3 331	-3 512
Övriga externa kostnader	-68	-10 387
Summa övriga externa kostnader	-727 018	-273 662

*Avser kostnad för hela förvaltningsavtalet med Riksbyggen.

Not 5 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-111 317	-111 600
Sammanträdesarvoden	-46 207	-25 785
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Sociala kostnader	-43 677	-29 102
Summa personalkostnader	-204 201	-168 487



Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 044 972	1 044 972
Mark	108 000	108 000
Tillkommande utgifter	5 854 280	5 854 280
Anslutningsavgifter	191 000	191 000
Markanläggningar	204 677	204 677
Markinventarier	322 071	322 071
	7 725 000	7 725 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 725 000	7 725 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-910 757	-900 307
Anslutningsavgifter	-191 000	-191 000
Tillkommande utgifter	-2 149 383	-2 090 840
Markanläggning	-76 754	-56 286
Markinventarier	-101 989	-69 782
	-3 429 883	-3 308 215
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-10 450	-10 450
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-58 543	-58 543
Årets avskrivning markanläggning	-20 468	-20 468
Årets avskrivning markinventarier	-32 207	-32 207
	-121 668	-121 668
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 551 551	-3 429 883
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 173 449	4 295 117
Varav		
Byggnader	123 765	134 215
Mark	108 000	108 000
Tillkommande utgifter	3 646 354	3 704 897
Markanläggning	107 455	127 923
Markinventarier	187 875	220 082
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 600 000	54 800 000
Lokaler	61 000	64 000
Totalt taxeringsvärde	58 661 000	54 864 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 061 000</i>	<i>30 064 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 600 000</i>	<i>24 800 000</i>



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	55 500	55 500
Installationer	117 494	117 494
	172 994	172 994
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	47 008	0
	47 008	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 002	172 994
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 085	-11 100
Installationer	-11 749	-11 749
	-28 834	-22 849
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-63 335	-46 250
Installationer	-67 559	-55 810
	-130 894	-102 060
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 108	70 934
Varav		
Inventarier och verktyg	39 173	9 250
Installationer	49 935	61 684

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 233	25 478
Förutbetalda försäkringspremier	72 263	71 584
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 062	148 983
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 437	19 473
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 109	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415 104	265 518

Not 9 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 325 716	1 478 716
Transaktionskonto	385 998	582 998
Summa kassa och bank	1 711 714	2 061 714



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 410 815	4 461 135
Nästa års amortering och villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 909 743	-4 461 135
Långfristig skuld vid årets slut	1 501 072	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-07-30	514 396,00	13 192,00	501 204,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-07-30	966 384,00	10 620,00	955 764,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-09-03	873 700,00	9 984,00	863 716,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2026-01-30	585 583,00	6 524,00	579 059,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2026-12-01	1 521 072,00	10 000,00	1 511 072,00
Summa			4 461 135,00	50 320,00	4 410 815,00

Föreningen redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 50 320 kr årligen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	39 257	0
Upplupna räntekostnader	10 613	10 326
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 069	0
Upplupna elkostnader	4 460	0
Upplupna vattenavgifter	18 952	8 770
Upplupna värmekostnader	22 622	20 263
Upplupna kostnader för renhållning	3 202	8 569
Upplupna revisionsarvoden	14 000	4 500
Upplupna styrelsearvoden	160 524	171 731
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 535	175 824
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	498 915	399 983

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	5 912 000	5 912 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte 2025-XX-XX

Linköping, datum enligt digital signering

Ulfr Svensson

Ulfr Eriksson

Lena Petersson

Johan Hermansson

Charlotta Lindgren

Patrik Olofsson

Philip Carlsvärd

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Camilla Gyllstad Häggrot
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557562267090

Dokument

Linköpingshus 4 - Årsredovisning - 2025-06-30
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-11-13 16:43:10 CET (+0100) av Malin Lind (ML)
Färdigställt 2025-11-18 16:51:54 CET (+0100)

Initierare

Malin Lind (ML)
Riksbyggen
malin.lind@riksbyggen.se

Signerare

Charlotta Lindgren (CL)
lottasofia.lindgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTA LINDGREN"
Signerade 2025-11-17 09:39:42 CET (+0100)

Johan Hermansson (JH)
johan.erik.hermansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HERMANSSON"
Signerade 2025-11-14 16:48:29 CET (+0100)

Lena Petersson (LP)
lenap1955@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Astrid Kristina Petersson"
Signerade 2025-11-13 18:27:52 CET (+0100)

Patrik Olofsson (PO)
pata_olofsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK OLOFSSON"
Signerade 2025-11-14 22:58:47 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562267090

Ulf Eriksson (UE)
ulferiksson923@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ERIKSSON"
Signerade 2025-11-13 19:46:46 CET (+0100)

Ulf Svensson (US)
ulf.svensson1953@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF SVENSSON"
Signerade 2025-11-14 13:55:09 CET (+0100)

Philip Carlsvärd (PC)
philip.carlsvard@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Philip Carlsvärd"
Signerade 2025-11-14 07:42:57 CET (+0100)

Camilla Gyllstad Häggrot (CGH)
camilla.gyllstad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Camilla Gyllstad Häggrot"
Signerade 2025-11-18 13:59:50 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-11-18 16:51:54 CET (+0100)



Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 4
organisationsnummer 722000-2047

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Linköping enligt digital signering

Camilla Gyllstad Häggrot
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557562268838

Dokument

Revisionsberättelse föreningsrevisor

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-11-13 16:50:48 CET (+0100) av Malin Lind (ML)

Färdigställt 2025-11-16 12:47:06 CET (+0100)

Initierare

Malin Lind (ML)

Riksbyggen

malin.lind@riksbyggen.se

Signerare

Camilla Gyllstad Häggrot (CGH)

camilla.gyllstad@gmail.com

Signerade 2025-11-16 12:47:06 CET (+0100)

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 RIKSBYGGGENS BRF LINKÖPINGSHUS NR 4, org.nr 722000–2047.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RIKSBYGGGENS BRF LINKÖPINGSHUS NR 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-31.

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 juni 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3:e oktober 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har som mål att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RIKSBYGGENS BRF LINKÖPINGSHUS NR 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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:

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

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

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

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

Kristianstad den dag som framgår av min elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
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."

AMELIA SVENSSON

Undertecknare

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB

Serienummer: 14880b474df509[...]Jeb44a3bf91ff8

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-11-18 15:50:43 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

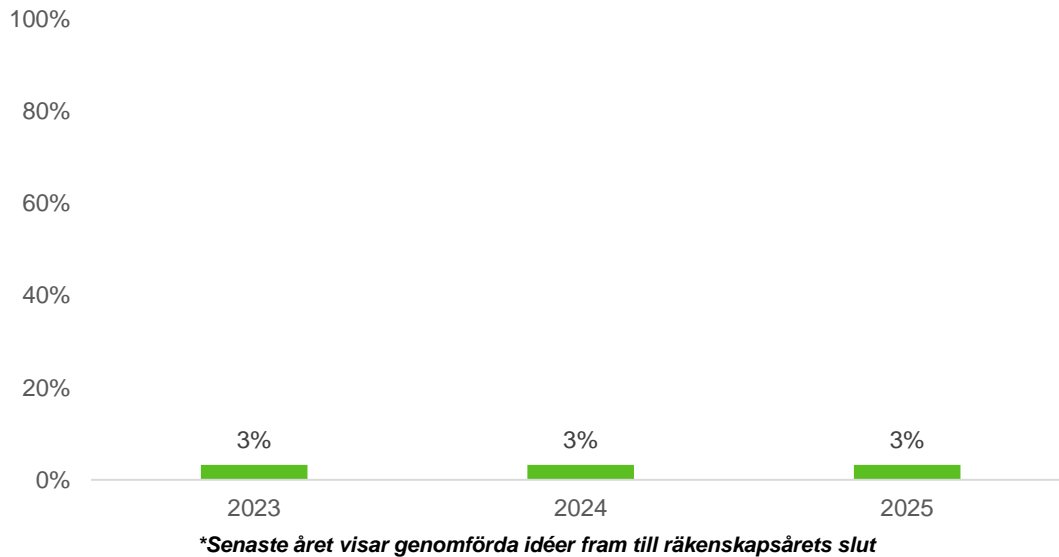
<https://weeffect.se>

Hållbarhetsidéer

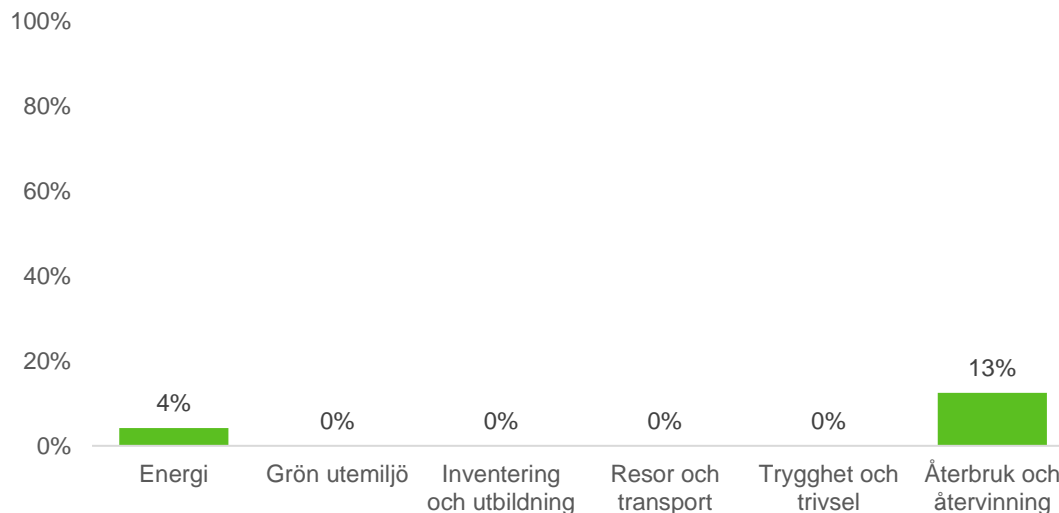
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Linköpingshus 4 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 3% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

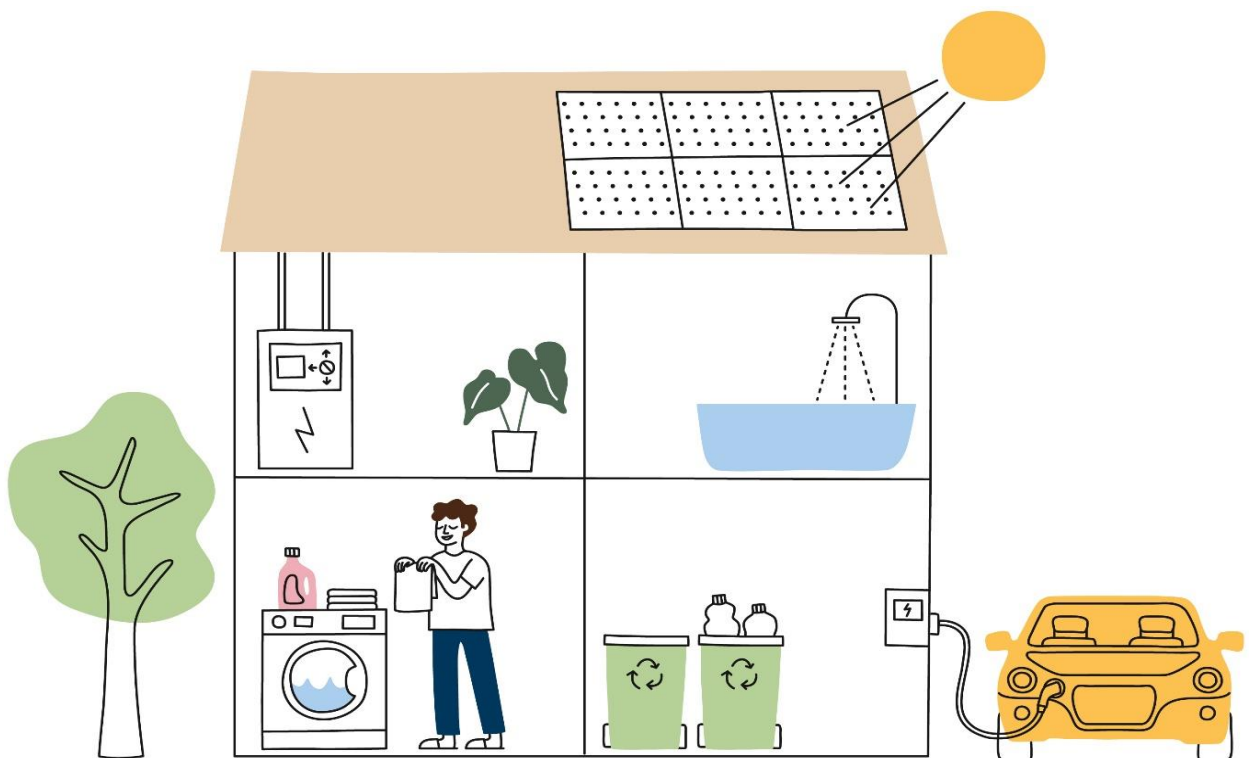
✓ 2024/2025

Energi

Jämnat ut temperaturskillnader

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-04-15.

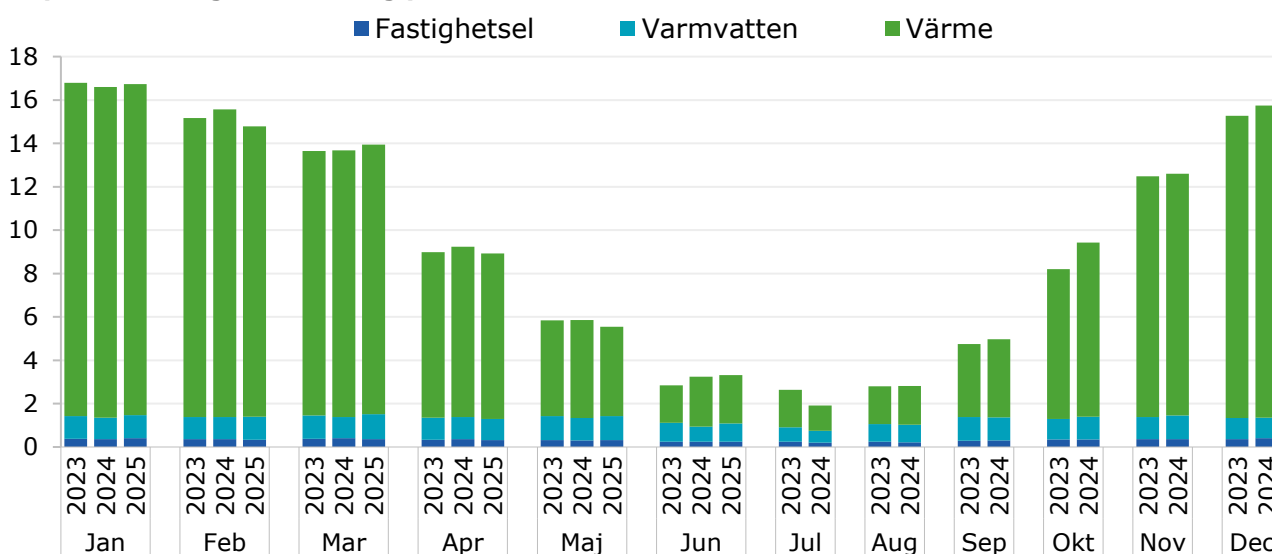
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 4 992 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	110	110	111	kWh/m ²
Varav fastighetsel	4	4	4	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 590 l/m² varav 220 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 12 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Linköpingshus
nr 4 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

