

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Falköpingshus 4
Org nr: 767800-0857





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 446 756 kr.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -786 783 kr före fondförändring, vilket är 539 172 kr lägre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 224 216 kr (i fjol -723 522 kr).

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 161% till 132%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 945 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cypressen 1 och 2 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 170 lägenheter och 4 affärslokaler, en kvarterslokal, och ett antal mindre lokaler med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-55 för en total produktionskostnad om 5 361 096 kr. Fastighetens adress är Dotorpsgatan 64-66, Margaretagatan 35-47, Wetterlinsgatan 20-22, och Åttagårdsgatan 3 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	25
2 rum och kök	118
3 rum och kök	12
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	48
Antal garage	31
Antal p-platser	53

Total tomtarea	16 707 m ²
Total bostadsarea	9 306 m ²
Total lokalarea	1 911 m ²

Årets taxeringsvärde	87 815 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 015 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Avtal löper t om
Matglädje AB	280	2028-09-30
This is Fade AB	41	2029-02-28
This is Balkan AB	80	2027-07-31

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Bixia	Elhandel
Falbygdens Energi AB	Elnät
Solör bioenergi i Falbygden AB	Fjärrvärme
Telia AB	Digital-TV, bredband och telefoni

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 861 tkr och planerat underhåll för 1 611 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och uppvisar en underhållskostnad på 6 913 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 691 tkr (62 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr (53 kr/m²).

Per bokslutsdatum uppgår underhållsfonden till 4 129 975 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kostnad
Renovering stammar samt badrum	1991-93	66 414 tkr
IMD samt temperaturloggar, installation	2012	828 tkr
Byte låssystem	2016	730 tkr
Ventilation (FTX)	2021	5 700 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, skyddsrum, trapphusmålning, källarmålning.	856 518
Målning källarnedgångar	284 948
Markytor (dränering, asfalt, gavel Åttagårdsgatan 3A)	441 250

Planerat underhåll	År
Markytor garagenedfarter	2026
Renovering tvättstugor (återstående)	2026
Sopstation	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Helmersson	Ordförande	2027
Inger Sandin	Sekreterare	2026
Yllka Idrizaj	Ledamot	2026
Johan Blom	Ledamot	2027
Claes-Bore Niklasson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Johansson	Suppleant	2026
Anders Svensson	Suppleant	2026
Kristina Johansson	Suppleant	2026
Magnus Thörnberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorcentrum i Skövde	
Auktoriserad revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor

Valberedning

Ann-Christine Nordlund
Henning Holmgren

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. Föreningen har vid senaste årsstämma tagit första beslut om att byta föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 193 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 11%. Från och med 2025-01-01 beslutade styrelsen om att endast höja värmeavgiften med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % samt värmeavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 864 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.

Föreningen har IMD-El sedan 2012. Det innebär att föreningen distribuerar el till samtliga boende och förbrukningen betalas via månadsavin för lägenheten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av elen kommer från förnybar vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.- Dessutom har föreningen beslutat sig för att löpande byta ut samtliga armaturer i föreningen till energieffektiva LED-armaturer.

Uppllysning förlust

Föreningen gör för året en förlust om -787 tkr, dock ett positivt resultat efter fondförändringar om 224 tkr. Anledningen till förlusten går att till största del hänföra till att föreningen utfört mycket underhållsarbete under året, men också till ökade värme och räntekostnader. Styrelsen har fastställt en budget framåt som ger en god ekonomisk långsiktighet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	11 265	10 995	9 790	9 599	9 611
Rörelsens intäkter	11 628	11 003	10 046	9 788	9 692
Resultat efter finansiella poster*	-787	-248	-608	1 165	1 616
Resultat exkl avskrivningar	945	1 484	1 119	2 646	2 501
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	345	-116	519	1 171	1 026
Balansomslutning	64 777	67 473	68 961	70 256	70 705
Årets kassaflöde	-1 043	195	-86	-997	-2 734
Soliditet %*	14	14	14	15	13
Likviditet %	17	36	32	41	239
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	89	91	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 125	1 055	977	962	960
Driftkostnader kr/kvm	646	571	567	419	942
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	503	471	416	362	363
Energikostnad kr/kvm*	321	297	287	219	226
Underhållsfond kr/kvm	368	458	416	514	439
Reservering till underhållsfond kr/kvm	53	143	53	131	131
Sparande kr/kvm*	238	233	251	292	294
Ränta kr/kvm	137	121	76	73	60
Skuldsättning kr/kvm*	4 704	4 868	5 025	5 153	5 301
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 670	5 868	6 056	6 211	6 389
Räntekänslighet %*	5,0	5,6	6,2	6,5	6,7

* 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	242 795	5 140 366	4 572 595	-247 611
Disposition enl. årsstämmobeslut			-247 611	247 611
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 610 999	1 610 999	
Årets resultat				-786 783
Vid årets slut	242 795	4 129 367	5 335 983	-786 783

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 324 984
Årets resultat	-786 783
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 610 999
Summa	4 549 199

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 549 199

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	11 265 147	10 994 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	363 260	8 105
Summa rörelseintäkter		11 628 407	11 003 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 246 614	-6 406 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 858 641	-1 751 280
Personalkostnader	Not 6	-167 432	-171 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 731 579	-1 731 579
Summa rörelsekostnader		-11 004 267	-10 060 672
Rörelseresultat		624 140	942 418
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 438	8 817
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	108 987	153 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 535 348	-1 351 862
Summa finansiella poster		-1 410 923	-1 190 029
Resultat efter finansiella poster		-786 783	-247 611
Årets resultat		-786 783	-247 611



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 989 000	59 720 579
Summa materiella anläggningstillgångar		57 989 000	59 720 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	265 000	265 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 000	265 000
Summa anläggningstillgångar		58 254 000	59 985 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	40 781	32 084
Övriga fordringar	Not 14	23 686	37 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	710 748	627 226
Summa kortfristiga fordringar		775 215	696 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 748 019	6 791 030
Summa kassa och bank		5 748 019	6 791 030
Summa omsättningstillgångar		6 523 234	7 487 393
Summa tillgångar		64 777 233	67 472 972



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	242 795	242 795	
Fond för yttre underhåll	4 129 367	5 140 366	
Summa bundet eget kapital	4 372 162	5 383 161	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 335 983	4 572 595	
Årets resultat	-786 783	-247 611	
Summa fritt eget kapital	4 549 199	4 324 984	
Summa eget kapital	8 921 361	9 708 145	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 540 000	37 004 750
Summa långfristiga skulder		18 540 000	37 004 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 224 750	17 603 500
Leverantörsskulder	Not 18	1 078 106	1 766 563
Skatteskulder	Not 19	34 973	11 643
Övriga skulder	Not 20	419 156	86 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 558 888	1 292 264
Summa kortfristiga skulder		37 315 872	20 760 078
Summa eget kapital och skulder		64 777 233	67 472 972



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	624 140	942 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 731 579	1 731 579
Utdelningar	15 438	8 817
	2 371 157	2 682 815
Erhållen ränta	45 365	153 015
Erlagd ränta	-1 540 922	-1 436 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	875 600	1 399 760
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 230	-48 453
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-59 881	595 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	800 489	1 946 601
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 843 500	-1 751 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 843 500	-1 751 750
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 043 011	194 851
Likvida medel vid årets början	6 791 030	6 596 179
Likvida medel vid årets slut	5 748 019	6 791 030



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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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 år
Standardförbättringar (Ventilation, kanaler)	Linjär	40 år
Standardförbättringar (Ventilation, apparater)	Linjär	20 år
Standardförbättringar (IMD)	Linjär	10 år
Standardförbättringar (Passersystem)	Linjär	20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	8 032 284	8 038 816
Hyror, lokaler	579 890	593 780
Hyror, garage	149 149	103 656
Hyror, p-platser	80 510	80 770
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 793	-30 055
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-130	-442
Rabatter	-42 872	-31 872
Bränsleavgifter, bostäder	1 987 280	1 775 768
Elavgifter	452 291	424 769
Övriga ersättningar	46 539	39 815
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-20
Summa nettoomsättning	11 265 147	10 994 985

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	14 651	3 287
Övriga rörelseintäkter	5 820	4 818
Försäkringsersättningar	342 789	0
Summa övriga rörelseintäkter	363 260	8 105

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 610 999	-1 124 089
Reparationer	-860 873	-844 168
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 350	-243 350
Försäkringspremier	-145 834	-132 609
Kabel- och digital-TV	-386 821	-400 026
Återbäring från Riksbyggen	6 200	1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 719	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-50 156	-16 456
Förbrukningsinventarier	-8 710	-8 118
Vatten	-658 652	-567 666
Fastighetsel	-815 057	-882 103
Uppvärmning	-2 128 699	-1 876 081
Sophantering och återvinning	-274 003	-231 255
Förvaltningsarvode drift	-18 942	-82 504
Summa driftskostnader	-7 246 614	-6 406 525



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 691 141	-1 580 801
IT-kostnader	-2 298	-16 386
Arvode, yrkesrevisorer	-29 476	-23 501
Övriga förvaltningskostnader	-79 787	-55 407
Kreditupplysningar	-20 224	-22 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 698	-35 286
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 228
Medlems- och föreningsavgifter	-10 370	-10 370
Bankkostnader	-5 647	-5 851
Summa övriga externa kostnader	-1 858 641	-1 751 280

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-120 900	-91 778
Sammanträdesarvoden	-19 600	-18 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 191	-36 225
Sociala kostnader	-22 741	-24 835
Summa personalkostnader	-167 432	-171 288

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 675 733	-1 675 733
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 847	-55 847
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 731 579	-1 731 579

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	15 438	8 817
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 438	8 817

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	63 622	144 069
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45 062	8 364
Övriga ränteintäkter	303	582
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	108 987	153 015



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 535 348	-1 351 862
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 535 348	-1 351 862

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	97 799 898	97 799 898
Mark	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar	5 612 041	5 612 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	104 611 939	104 611 939

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-38 989 216	-37 313 483
Standardförbättringar	-4 602 144	-4 546 297
	-43 591 360	-41 859 780

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 675 733	-1 675 733
Årets avskrivning standardförbättringar	-55 847	-55 847
	-1 731 580	-1 731 580

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar mark	7 000 000	7 000 000
Ingående nedskrivningar	-8 300 000	-8 300 000
	-1 300 000	-1 300 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	48 834 949	50 510 682
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	954 050	1 009 897

Taxeringsvärden

Bostäder	85 400 000	72 400 000
Lokaler	2 415 000	2 615 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>70 087 000</i>	<i>57 312 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 728 000</i>	<i>17 703 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
530 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	265 000	265 000
Summa andra långfristiga fordringar	265 000	265 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	40 781	32 084
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	40 781	32 084

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 686	37 053
Summa övriga fordringar	23 686	37 053

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	63 622	0
Förutbetalda försäkringspremier	159 812	145 834
Förutbetalt förvaltningsarvode	425 000	413 738
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 314	67 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	710 748	627 226

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 376 806	4 676 806
Transaktionskonto	2 371 213	2 114 224
Summa kassa och bank	5 748 019	6 791 030



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	52 764 750	54 608 250
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 381 250	-15 760 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 843 500	-1 843 500
Långfristig skuld vid årets slut	18 540 000	37 004 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-04-30	7 665 000,00	0,00	210 000,00	7 455 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-06-30	7 665 000,00	0,00	210 000,00	7 455 000,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2026-06-30	18 258 250,00	0,00	183 500,00	18 074 750,00
SWEDBANK	4,74%	2027-10-25	4 900 000,00	0,00	880 000,00	4 020 000,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2027-10-30	6 120 000,00	0,00	360 000,00	5 760 000,00
SWEDBANK	2,76%	2028-06-21	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			54 608 250,00	0,00	1 843 500,00	52 764 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 843 500 kr, samt omsätta tre lån om 7 455 000 kr (varav 210 000 kr är beräknad amortering), 7 455 000 kr (varav 210 000 kr är beräknad amortering) och 18 074 750 kr (varav 183 500 kr är beräknad amortering), varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 43 547 250 kr till betalning 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	909 817	1 009 550
Ej reskontraförda leverantörsskulder	168 289	757 013
Summa leverantörsskulder	1 078 106	1 766 563

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	13 670
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	280 350	243 350
Debiterad preliminärskatt	-245 377	-245 377
Summa skatteskulder	34 973	11 643

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	283 563	0
Medlemmarnas reparationsfonder	28 620	28 620
Skuld för moms	42 511	-4 462
Skuld sociala avgifter och skatter	64 461	62 179
Clearing	0	-230
Summa övriga skulder	419 156	86 108

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	78 633	84 207
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	239 435	155 692
Upplupna elkostnader	34 604	103 099
Upplupna värmekostnader	270 341	249 237
Upplupna kostnader för renhållning	2 303	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 891	11 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	913 931	686 921
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 558 888	1 292 264

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	78 436 850	78 436 850

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Kommande år ska föreningen övergå till att tillämpa K3 regelverket på grund av nya lagkrav genom ändrade regelverk från bokföringsnämnden, BFN.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lennart Helmersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Inger Sandin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Blom,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Yllka Idrizaj,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Claes-Bore Niklasson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor





Verification

Document ID 09222115557575362575

Document

201174 Årsredovisning 2025

Main document

24 pages

Initiated on 2026-04-14 14:43:28 CEST (+0200) by Robin Pettersson (RP)

Finalised on 2026-04-20 13:36:37 CEST (+0200)

Initiator

Robin Pettersson (RP)

Riksbyggen

robin.x.pettersson@riksbyggen.se

Signatories

Lennart Helmersson (LH) helmersson.lennart@telia.com +46736154421 confirmed via PIN by SMS to sign. Signed 2026-04-14 16:23:25 CEST (+0200)	Inger Sandin (IS) falkoping4@gmail.com +46703421528 confirmed via PIN by SMS to sign. Signed 2026-04-14 16:02:59 CEST (+0200)
Johan Blom (JB) johanblom69@hotmail.com +46706912026 confirmed via PIN by SMS to sign. Signed 2026-04-14 16:39:15 CEST (+0200)	Yllka Idrizaj (YI) yllka_idrizaj@hotmail.com +46734219616 confirmed via PIN by SMS to sign. Signed 2026-04-17 20:36:58 CEST (+0200)
Claes-Bore Niklasson (CN) claes-bore.niklasson@riksbyggen.se +46725612289 confirmed via PIN by SMS to sign. Signed 2026-04-14 14:45:49 CEST (+0200)	Martin Holmqvist (MH) martin@revisorscentrum.se Signed 2026-04-20 13:36:37 CEST (+0200)

This verification was issued 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 Falköpingshus nr 4
Org.nr 767800-0857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Falköpingshus nr 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

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

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

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

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

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 Falköpingshus nr 4 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Skövde den dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
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."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-20 11:35:54 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.