

---

# Årsredovisning

## 2023-01-01 – 2023-12-31

**RBF Lidköpingshus 4**  
Org nr: 769000-1842



---

## Att bo i BRF

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

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

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

### Riksbyggen förvaltar

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

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



---

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

### Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 3 786 806 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2023 uppgår till -548 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmålet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämna ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 834 tkr, vilket är 280 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre räntekostnader. Bland driftskostnaderna kan det noteras att kostnaden för el samt vatten har uppvisat en minskning, medan kostnaden för uppvärmning och reparationer har indikerat en ökning. Bland de finansiella posterna har ränteintäkterna rapporterat en uppgång i samband med räntehöjningar. Observera dock att räntekostnaderna följaktligen har ökat med 231 tkr. Räntekostnaderna bedöms öka även kommande verksamhetsår till följd av låneomsättning.

Årets resultat efter fondförändringar kontra budget avviker positivt med 222 tkr, där främst driftskostnader har budgeterats försiktigt. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 354% till 387%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 911 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biet 3 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 126 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Wennerbergsvägen 14, 16 och 18 samt Östbygatan 16 och 18 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. *A*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 3 786 806 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2023 uppgår till -548 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmålet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämma ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till 834 tkr, vilket är 280 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre räntekostnader. Bland driftskostnaderna kan det noteras att kostnaden för el samt vatten har uppvisat en minskning, medan kostnaden för uppvärmning och reparationer har indikerat en ökning. Bland de finansiella posterna har ränteintäkterna rapporterat en uppgång i samband med räntehöjningar. Observera dock att räntekostnaderna följaktligen har ökat med 231 tkr. Räntekostnaderna bedöms öka även kommande verksamhetsår till följd av låneomsättning.

Årets resultat efter fondförändringar kontra budget avviker positivt med 222 tkr, där främst driftskostnader har budgeterats försiktigt. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 354% till 387%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 911 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biet 3 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 126 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Wennerbergsvägen 14, 16 och 18 samt Östbygatan 16 och 18 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	77
3 rum och kök	34
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	36
Antal garage	19
Antal p-platser	47
Antal MC-garage	8

Total tomtarea	13 872 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 623 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	583 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	110 087 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 087 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen styrelse.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Skaraborgs Hisstjänst	Hisservice
Tele2	Bredbandsanslutning
Tele2	Kabel-TV
Lidköping Miljö & Teknik AB	Vatten och avlopp, elnät samt renhållning
Lidköping Miljö & Teknik AB	Elleveranser
Lidköpings Energi	Fjärrvärme



## 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 257 tkr och planerat underhåll för 2 089 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Föreningen underhållsplan:** Uppdaterades senast hösten 2023 och visar ett underhållsbehov på 7 916 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 792 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 707 tkr (85 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 791 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1992	<i>Inklusive byte av kök</i>
Fönsterbyte	1992	<i>Byte till 3-glas fönster</i>
Installation av hissar	1992	<i>Avser samliga trapphus</i>
Byte lägenhetsdörrar	1992	
Balkongombyggnad och inglasning	2010	
Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter	2011	
Totalrenovering hissar	2018/2019	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Vattenmätarkonsol	165 000	
Taktvätt/rengöring	264 814	
Injustering, värmesystem	1 250 968	<i>Pågående, färdigställs 2024</i>
Vattenrening	111 375	

### Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fläktaggregat	2024	
OVK	2024 <i>A</i>	



## 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 257 tkr och planerat underhåll för 2 089 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Föreningen underhållsplan:** Uppdaterades senast hösten 2023 och visar ett underhållsbehov på 7 916 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 792 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 707 tkr (85 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår är satt till 791 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1992	Inklusive byte av kök
Fönsterbyte	1992	Byte till 3-glas fönster
Installation av hissar	1992	Avser samtliga trapphus
Byte lägenhetsdörrar	1992	
Balkongombyggnad och inglasning	2010	
Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter	2011	
Totalrenovering hissar	2018/2019	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Vattenmätarkonsol	165 000	
Taktvätt/rengöring	264 814	
Injustering, värmesystem	1 250 968	Pågående, färdigställs 2024
Vattenrening	111 375	

### Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fläktaggregat	2024	
OVK	2024	

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif-Ove Gustafsson	Ordförande	2024
Sven Sahlsten	Sekreterare	2025
Jan-Inge Berggren	Vice ordförande	2024
Niclas Erlandsson	Ledamot	2025
Berit Whinst	Ledamot	2024
Gun Karlsson	Ledamot	2024
Gabriel Boström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Ingemarsson	Suppleant	2024
Mats Anderberg	Suppleant	2024
Claes-Bore Niklasson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor:		
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024

## Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla-Britt Essgren	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren färdigställdes passersystemet hos föreningen. I installationen medföljer porttelefon, kortläsare samt tvättstugebokning, och syftar till att underlätta passering respektive bokning av tvättstuga för föreningens medlemmar. Sammanlagd summa för investeringen blev 1 677 tkr som har aktiverats och lagts på avskrivningsplan på 15 år.

I samband med energiprojekt har styrelsen beslutat att investera i el- & värmeinstallationer i fastigheten, som syftar till hållbarhet och minska energiutgifter. I projektet ingår bland annat injustering av värme, byte av ventilation, värmeoptimering, temperaturmätare, styrsystem (värme) samt IMD (Individuell Mätning & Debitering) el. Energiåtgärderna har påbörjats 2023, varav vissa åtgärder kommer färdigställas 2024.

Under räkenskapsåret har föreningen erhållit elstöd från Skatteverket, totalt 66 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

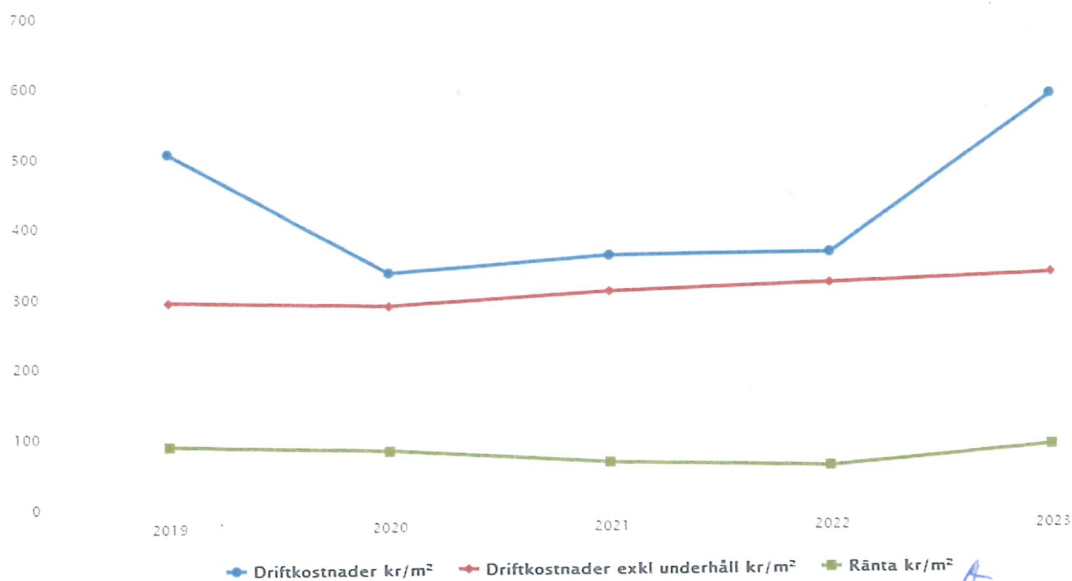
Föreningens årsavgift ändrades inför räkenskapsåret 2023-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01. Ytterligare höjdes värmeavgiften med 12 % från och med 2024-01-01 för att ligga i nivå med kommunens fjärrvärmesaxa.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *Å*

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 689 133	6 579 661	6 585 837	6 584 858	6 583 632
Rörelsens intäkter	7 433 320	7 256 888	7 250 980	7 245 889	7 316 079
Resultat efter finansiella poster	-547 527	1 336 602	1 263 279	1 300 375	-97 283
Balansomslutning	51 480 522	53 611 707	52 910 657	52 974 143	53 075 547
Soliditet %	16	17	14	12	9
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	387	354	396	371	287
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	107	68	112	51	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	95	94
Avgifts- & hyresbortfall %	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	919	905	905	905	905
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	315	306	287	294
Energikostnad kr/kvm	191	199	189	161	171
Underhållsfond kr/kvm	89	258	170	142	109
Reservering till underhållsfond kr/kvm	86	70	79	79	79
Sparande kr/kvm	365	377	376	376	370
Ränta kr/kvm	82	54	62	80	88
Skuldsättning kr/kvm	5 105	5 201	5 361	5 549	5 705
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 495	5 599	5 771	5 973	6 142
Räntekänslighet %	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8

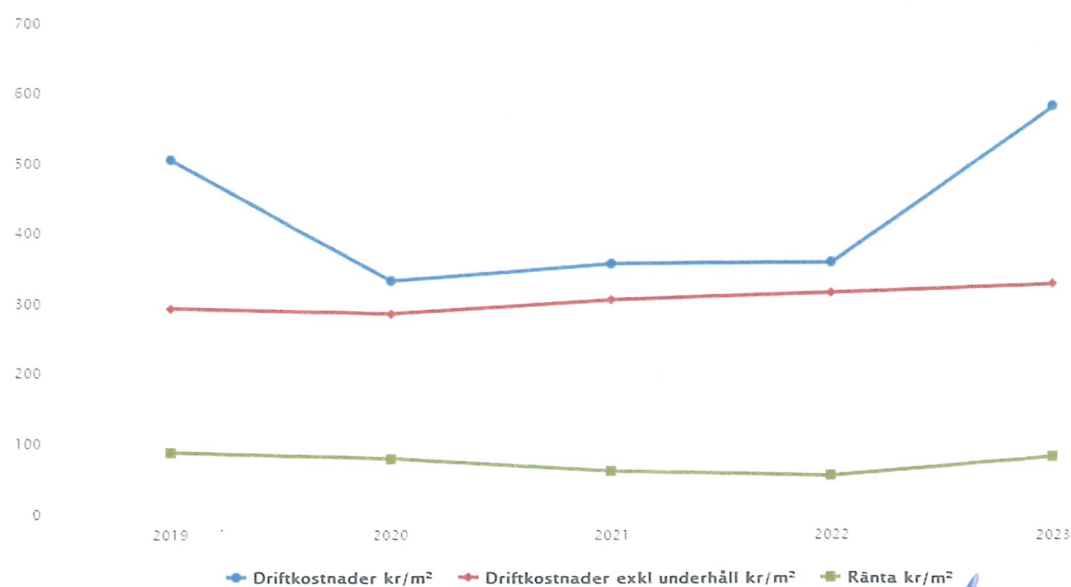




## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 689 133	6 579 661	6 585 837	6 584 858	6 583 632
Rörelsens intäkter	7 433 320	7 256 888	7 250 980	7 245 889	7 316 079
Resultat efter finansiella poster	-547 527	1 336 602	1 263 279	1 300 375	-97 283
Balansomslutning	51 480 522	53 611 707	52 910 657	52 974 143	53 075 547
Soliditet %	16	17	14	12	9
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	387	354	396	371	287
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	107	68	112	51	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	95	94
Avgifts- & hyresbortfall %	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	919	905	905	905	905
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	315	306	287	294
Energikostnad kr/kvm	191	199	189	161	171
Underhållsfond kr/kvm	89	258	170	142	109
Reservering till underhållsfond kr/kvm	86	70	79	79	79
Sparande kr/kvm	365	377	376	376	370
Ränta kr/kvm	82	54	62	80	88
Skuldsättning kr/kvm	5 105	5 201	5 361	5 549	5 705
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 495	5 599	5 771	5 973	6 142
Räntekänslighet %	6,0	6,2	6,4	6,6	6,8



## 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 som 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. *A*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 497	2 793 151	2 113 294	2 442 628	1 336 602
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 336 602	-1 336 602
Reservering underhållsfond			707 000	-707 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 088 963	2 088 963	
Årets resultat					-547 527
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 497</b>	<b>2 793 151</b>	<b>731 331</b>	<b>5 161 193</b>	<b>-547 527</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 779 230
Årets resultat	-547 527
Årets fondreservering enligt stadgarna	-707 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 088 963
<b>Summa</b>	<b>4 613 665</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 613 665**

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 497	2 793 151	2 113 294	2 442 628	1 336 602
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 336 602	-1 336 602
Reservering underhållsfond			707 000	-707 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 088 963	2 088 963	
Årets resultat					-547 527
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 497</b>	<b>2 793 151</b>	<b>731 331</b>	<b>5 161 193</b>	<b>-547 527</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr


Balanserat resultat	3 779 230
Årets resultat	-547 527
Årets fondreservering enligt stadgarna	-707 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 088 963
<b>Summa</b>	<b>4 613 665</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>4 613 665</b>
--	------------------

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

## Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 689 133	6 579 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	744 187	677 227
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 433 320</b>	<b>7 256 888</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 776 015	-2 941 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 207 405	-1 133 655
Personalkostnader	Not 6	-67 731	-70 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 458 375	-1 402 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 509 526</b>	<b>-5 548 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-76 205</b>	<b>1 708 346</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 433	8 578
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	197 361	64 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-676 116	-444 632
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-471 322</b>	<b>-371 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-547 527</b>	<b>1 336 602</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-547 527</b> 	<b>1 336 602</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	43 080 809	42 861 683
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	399 087	618 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 479 896</b>	<b>43 480 433</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	14 000	14 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 493 896</b>	<b>43 494 433</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	83 882	32 757
Övriga fordringar	Not 16	59 072	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	484 278	434 574
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>627 232</b>	<b>468 040</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	7 359 703	9 649 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 359 703</b>	<b>9 649 234</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 986 935</b>	<b>10 117 274</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 480 831</b>	<b>53 611 707</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	43 080 809	42 861 683
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	399 087	618 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 479 896</b>	<b>43 480 433</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	14 000	14 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 493 896</b>	<b>43 494 433</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	83 882	32 757
Övriga fordringar	Not 16	59 072	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	484 278	434 574
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>627 232</b>	<b>468 040</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	7 359 703	9 649 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 359 703</b>	<b>9 649 234</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 986 935</b>	<b>10 117 274</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 480 831</b>	<b>53 611 707</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 968 648	2 968 648
Fond för yttre underhåll		731 331	2 113 294
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 699 979</b>	<b>5 081 942</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 161 193	2 442 628
Årets resultat		-547 527	1 336 602
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 613 665</b>	<b>3 779 230</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 313 645</b>	<b>8 861 172</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	35 727 515	29 794 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 727 515</b>	<b>29 794 504</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 164 100	12 883 911
Leverantörsskulder	Not 20	358 210	1 094 063
Skatteskulder	Not 21	8 317	0
Övriga skulder	Not 22	25 988	24 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	883 055	953 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 439 671</b>	<b>14 956 031</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 480 831</b>	<b>53 611 707</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-547 527	1 336 602
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 458 375	1 402 458
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>910 847</b>	<b>2 739 060</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-158 883	33 029
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-796 858	681 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-44 894</b>	<b>3 453 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 457 837	-618 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 457 837</b>	<b>-618 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-786 800	-1 316 800
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-786 800</b>	<b>-1 316 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 289 531</b>	<b>1 517 786</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>9 649 233</b>	<b>8 131 447</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 359 702</b>	<b>9 649 233</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning *12*



## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-547 527	1 336 602
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 458 375	1 402 458
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>910 847</b>	<b>2 739 060</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-158 883	33 029
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-796 858	681 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-44 894</b>	<b>3 453 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 457 837	-618 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 457 837</b>	<b>-618 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-786 800	-1 316 800
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-786 800</b>	<b>-1 316 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 289 531</b>	<b>1 517 786</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>9 649 233</b>	<b>8 131 447</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>7 359 702</b>	<b>9 649 233</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

## Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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	2053
Tillkommande utgifter, balkonger	Linjär	2049
Markanläggningar, utebelysning	Linjär	2027
Inventarier	Linjär	2014
Standardförbättringar, ombyggnation lokal	Linjär	2061
Standardförbättringar, Passersystem	Linjär	2038

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder, inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband	5 584 284	5 474 724
Hyror, lokaler	114 283	117 742
Hyror, garage	96 516	96 516
Hyror, p-platser	79 800	79 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 592	-43 190
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-668	-2 581
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-150
Bränsleavgifter, bostäder	856 510	856 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 689 133</b>	<b>6 579 661</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balkonginglasning	566 400	566 400
Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- &amp; andrahandsavgift</i>	18 485	22 871
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-9
Erhållna statliga bidrag, <i>Elstöd Skatteverket</i>	65 805	0
Övriga rörelseintäkter, <i>antennhyra samt vidarefakturerade kostnader</i>	93 512	87 965
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>744 187</b>	<b>677 227</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 088 963	-354 636
Reparationer	-257 036	-200 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 084	-206 264
Försäkringspremier	-100 585	-89 058
Kabel- och digital-TV	-258 667	-258 499
Återbäring från Riksbyggen	10 300	13 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 219	0
Obligatoriska besiktningar	-59 748	-58 906
Bevakningskostnader	-2 975	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-40 525	-22 933
Förbrukningsinventarier	-10 206	-740
Vatten	-350 229	-389 284
Fastighetsel	-314 285	-410 447
Uppvärmning	-906 102	-836 774
Sophantering och återvinning	-134 033	-126 784
Förvaltningsarvode drift	-26 658	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 776 015</b>	<b>-2 941 702</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balkonginglasning	566 400	566 400
Övriga ersättningar, pant-, överlåtelse- & andrahandsavgift	18 485	22 871
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-9
Erhållna statliga bidrag, <i>Elstöd Skatteverket</i>	65 805	0
Övriga rörelseintäkter, <i>antennhyra samt vidarefakturerade kostnader</i>	93 512	87 965
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>744 187</b>	<b>677 227</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 088 963	-354 636
Reparationer	-257 036	-200 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 084	-206 264
Försäkringspremier	-100 585	-89 058
Kabel- och digital-TV	-258 667	-258 499
Återbäring från Riksbyggen	10 300	13 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 219	0
Obligatoriska besiktningar	-59 748	-58 906
Bevakningskostnader	-2 975	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-40 525	-22 933
Förbrukningsinventarier	-10 206	-740
Vatten	-350 229	-389 284
Fastighetsel	-314 285	-410 447
Uppvärmning	-906 102	-836 774
Sophantering och återvinning	-134 033	-126 784
Förvaltningsarvode drift	-26 658	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 776 015</b>	<b>-2 941 702</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 092 820	-1 052 163
IT-kostnader	-30 128	-14 826
Arvode, yrkesrevisorer	-20 256	-15 415
Övriga förvaltningskostnader	-11 836	-6 534
Kreditupplysningar	-210	-224
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 133	-21 977
Telefon och porto	-7 612	-12 351
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 035	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 747	-7 747
Konsultarvoden	-12 884	0
Bankkostnader	-4 745	-2 420
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 207 405</b>	<b>-1 133 655</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-18 000	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-6 400
Sociala kostnader	-8 731	-8 326
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-67 731</b>	<b>-70 726</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-800 071	-800 071
Avskrivning Markanläggningar, <i>belysning</i>	-24 614	-24 614
Avskrivningar tillkommande utgifter, <i>balkong, ombyggnation lokal &amp; passersystem</i>	-633 690	-577 773
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 458 375</b>	<b>-1 402 458</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	7 153	7 234
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	280	1 344
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 433</b>	<b>8 578</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, <i>SBAB &amp; Swedbank</i>	197 016	64 140
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	134
Övriga ränteintäkter, <i>skattekonto</i>	342	35
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>197 361</b>	<b>64 309</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-676 116	-444 632
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-676 116</b>	<b>-444 632</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	7 153	7 234
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	280	1 344
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 433</b>	<b>8 578</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB & Swedbank	197 016	64 140
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	134
Övriga ränteintäkter, skattekonto	342	35
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>197 361</b>	<b>64 309</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-676 116	-444 632
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-676 116</b>	<b>-444 632</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	61 637 912	61 637 912
Mark	794 000	794 000
Tillkommande utgifter, Balkonger, Lokal	24 802 094	24 802 094
Markanläggning, Ytterbelysning	246 139	246 139
<b>87 480 145</b>	<b>87 480 145</b>	
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättring: Passersystem (Pågående nybyggnation, not 13)	1 677 500	0
<b>1 677 500</b>	<b>0</b>	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>89 157 645</b>	<b>87 480 145</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-22 327 819	-21 527 748
Tillkommande utgifter	-6 903 736	-6 325 963
Markanläggningar	-141 530	-116 916
<b>-29 373 085</b>	<b>-27 970 627</b>	
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-800 071	-800 071
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-633 690	-577 773
Årets avskrivning markanläggningar	-24 614	-24 614
<b>-1 458 375</b>	<b>-1 402 458</b>	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-30 831 460</b>	<b>-29 373 085</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-15 245 377	-15 245 377
<b>-15 245 377</b>	<b>-15 245 377</b>	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>43 080 809</b>	<b>42 861 683</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	23 264 645	24 064 716
Mark	794 000	794 000
Tillkommande utgifter, Balkonger, Lokal, Passersystem	18 942 169	17 898 358
Markanläggningar, Ytterbelysning	79 996	104 609
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	108 600 000	108 600 000
Lokaler	1 487 000	1 487 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>110 087 000</b>	<b>110 087 000</b>
varav byggnader	85 187 000	85 187 000
varav mark	24 900 000	24 900 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	49 723	49 723
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 723</b>	<b>49 723</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-49 723	-49 723
	<b>-49 723</b>	<b>-49 723</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-49 723</b>	<b>-49 723</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Passersystem	618 750	0
	<b>618 750</b>	<b>0</b>
<b>Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation</b>		
Passersystem	1 058 750	618 750
EcoGuard/Temperaturmätare	166 186	0
IMD (Individuell Mätning & Debitering), <i>EI</i>	232 901	0
	<b>1 457 837</b>	<b>618 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 076 587</b>	<b>618 750</b>
<b>Årets omklassificeringar</b>		
Passersystem ( <i>Byggnad</i> , not 11)	-1 677 500	0
<b>Summa omklassificeringar</b>	<b>-1 677 500</b>	<b>0</b>
<b>Kvarstående pågående ny- och ombyggnation</b>		
Passersystem	0	618 750
EcoGuard/Temperaturmätare	166 186	0
IMD (Individuell Mätning & Debitering), <i>EI</i>	232 901	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut</b>	<b>399 087</b>	<b>618 750</b>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	49 723	49 723
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 723</b>	<b>49 723</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-49 723	-49 723
	<b>-49 723</b>	<b>-49 723</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-49 723</b>	<b>-49 723</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Passersystem	618 750	0
	<b>618 750</b>	<b>0</b>
<b>Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation</b>		
Passersystem	1 058 750	618 750
EcoGuard/Temperaturmätare	166 186	0
IMD (Individuell Mätning & Debitering), EI	232 901	0
	<b>1 457 837</b>	<b>618 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 076 587</b>	<b>618 750</b>
<b>Årets omklassificeringar</b>		
Passersystem (Byggnad, not 11)	-1 677 500	0
<b>Summa omklassificeringar</b>	<b>-1 677 500</b>	<b>0</b>
<b>Kvarstående pågående ny- och ombyggnation</b>		
Passersystem	0	618 750
EcoGuard/Temperaturmätare	166 186	0
IMD (Individuell Mätning & Debitering), EI	232 901	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut</b>	<b>399 087</b>	<b>618 750</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
28 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	14 000	14 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

**Not 15 Kund-, avgifts- & hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	150
Kundfordringar	88 917	32 607
Nedskrivning av kundfordringar	-5 035	0
<b>Summa kund-, avgifts- &amp; hyresfordringar</b>	<b>83 882</b>	<b>32 757</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	503
Skattekonto	548	206
Momsfordringar	58 225	0
Clearing	299	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>59 072</b>	<b>709</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	6 766
Förutbetalda försäkringspremier	120 956	96 831
Förutbetalt förvaltningsarvode	298 625	263 051
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 697	64 637
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 994
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>484 278</b>	<b>434 574</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	5 988 863	8 086 642
Transaktionskonto, Swedbank	1 370 839	1 562 591
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 359 703</b>	<b>9 649 234</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 891 615	42 678 415
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-786 800	-786 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 377 300	-12 097 111
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 727 515</b>	<b>29 794 504</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,34%	2023-06-21	3 750 000	-3 750 000	0	0
NORDEA	4,34%	2023-06-21	3 477 111	-3 477 111	0	0
SBAB	1,02%	2024-10-11	3 062 500	0	70 000	2 992 500
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-10-30	2 583 600	0	64 400	2 519 200
SBAB	0,91%	2025-05-09	4 891 000	0	108 000	4 783 000
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-09-30	11 168 368	0	250 000	10 918 368
STADSHYPOTEK	4,36%	2026-06-30	0	7 227 111	0	7 227 111
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-09-30	3 604 308	0	0	3 604 308
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-30	5 151 528	0	174 400	4 977 128
SBAB	4,34%	2027-11-17	4 990 000	0	120 000	4 870 000
<b>Summa</b>			<b>42 678 415</b>	<b>0</b>	<b>786 800</b>	<b>41 891 615</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta 2 lån på 5 511 700 kr samt amortera 786 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 934 000 kr. Resterande skuld, 37 957 615 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Intentionen är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. *AK*



**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	5 988 863	8 086 642
Transaktionskonto, Swedbank	1 370 839	1 562 591
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 359 703</b>	<b>9 649 234</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 891 615	42 678 415
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-786 800	-786 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 377 300	-12 097 111
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 727 515</b>	<b>29 794 504</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,34%	2023-06-21	3 750 000	-3 750 000	0	0
NORDEA	4,34%	2023-06-21	3 477 111	-3 477 111	0	0
SBAB	1,02%	2024-10-11	3 062 500	0	70 000	2 992 500
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-10-30	2 583 600	0	64 400	2 519 200
SBAB	0,91%	2025-05-09	4 891 000	0	108 000	4 783 000
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-09-30	11 168 368	0	250 000	10 918 368
STADSHYPOTEK	4,36%	2026-06-30	0	7 227 111	0	7 227 111
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-09-30	3 604 308	0	0	3 604 308
STADSHYPOTEK	1,23%	2026-12-30	5 151 528	0	174 400	4 977 128
SBAB	4,34%	2027-11-17	4 990 000	0	120 000	4 870 000
<b>Summa</b>			<b>42 678 415</b>	<b>0</b>	<b>786 800</b>	<b>41 891 615</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta 2 lån på 5 511 700 kr samt amortera 786 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 934 000 kr. Resterande skuld, 37 957 615 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Intentionen är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. *AK*

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	238 398	287 173
Ej reskontraförda leverantörsskulder	119 812	806 890
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>358 210</b>	<b>1 094 063</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	8 317	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 317</b>	<b>0</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	361	361
Skuld sociala avgifter och skatter	25 627	23 897
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>25 988</b>	<b>24 258</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 988	6 388
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 700	252 629
Upplupna elkostnader	92 785	89 891
Upplupna värmekostnader	125 507	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	613 075	588 890
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>883 055</b>	<b>953 798</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	60 477 200	60 477 200

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

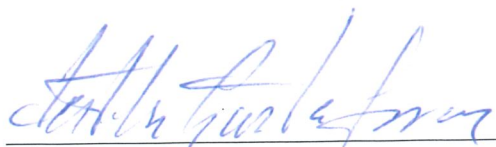
Efter utgången av räkenskapsåret 2023 har föreningen installerat nya ventilationsfläktar som en del av hållbarhetsprojektet. Syftet med investeringen är att förbättra ventilationen i lägenheter och minska utgifter för elförbrukning. Följaktligen kommer en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) utföras för att kontrollera ventilationen och att tillförsel av luft är tillräcklig i fastigheten.

Under våren 2024 kommer de sista åtgärderna av energiprojektet utföras, då styrsystemet för värmeförbrukning kommer bytas och även värmeoptimering kommer installeras. Åtgärderna syftar till att optimera värmehanteringen i föreningen. *AK*

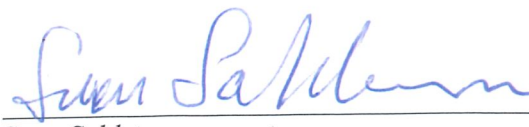
**Styrelsens underskrifter**

Lidköping 2024-03-25

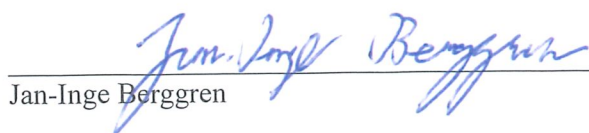
Ort och datum



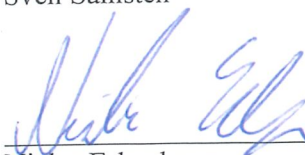
Leif-Ove Gustafsson



Sven Sahlsten




Jan-Inge Berggren



Niclas Erlandsson



Gun Karlsson

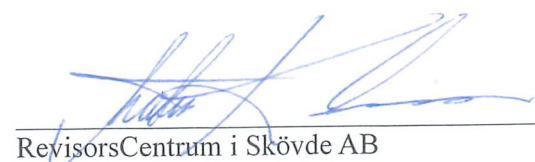


Berit Whinst



Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

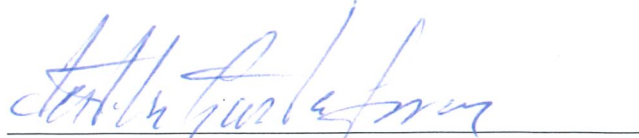


RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

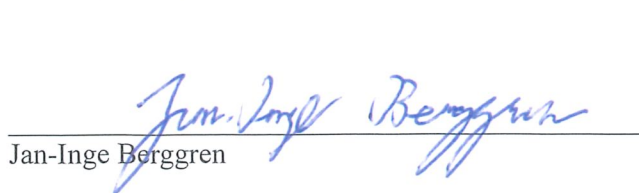


Styrelsens underskrifter

Lidköping 2024-03-25  
Ort och datum

  
Leif-Ove Gustafsson

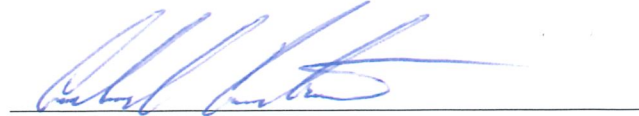
  
Sven Sahlsten

  
Jan-Inge Berggren


  
Niclas Erlandsson

  
Gun Karlsson

  
Berit Whinst

  
Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 4

Org.nr 769000-1842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 4 för år 2023.

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 2023 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 *Det registrerade revisionsbolagets 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 jag 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 fel.

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 utfört 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. 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 Lidköpingshus nr 4 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 den 24 april 2023  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



## 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 Lidköpingshus nr 4 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 den 24 april 2023  
Revisorscentrum i Skövde AB

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.



### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



---

# BRF Lidköpingshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Lidköpingshus 4 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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