

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

**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 upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 782 743 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till 263 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmättet 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 312 tkr, vilket är 522 tkr lägre än föregående år. Variationen kan huvudsakligen tillskrivas högre räntekostnader. Bland driftskostnaderna kan det noteras att kostnaden för värme (+15%) samt vatten (+12%) har uppvisat en ökning. Bland de finansiella posterna har räntekostnader rapporterat en ökning (+19%).

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 387 % 447 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 577 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 840 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. *R*

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

### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                  | Avtal                        |
|-----------------------------|------------------------------|
| Riksbyggen                  | Ekonomisk förvaltning        |
| Riksbyggen                  | Teknisk förvaltning          |
| Riksbyggen                  | Fastighetsservice            |
| Riksbyggen                  | Fastighetsutveckling         |
| Hisstjänst i Skaraborg AB   | Hisservice                   |
| Tele2 AB                    | Kabel-TV & Bredband          |
| Lidköping Miljö & Teknik AB | Vatten, avlopp & renhållning |
| Lidköping Elnät AB          | Elleveranser                 |
| Lidköpings Energi AB        | Fjärrvärme                   |
| Securitas Sverige AB        | Nyckeljour                   |

*A*

## 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 286 tkr och planerat underhåll för 841 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

**Föreningens underhållsplan:** Uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 8 910 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 891 tkr (109 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 791 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025 är satt till 890 tkr (108 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll & investeringar

| 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 samtliga trapphus</i>                        |
| Byte lägenhetsdörrar                   | 1992      |                                                       |
| Balkongombyggnad och inglasning        | 2010      |                                                       |
| Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter | 2011      |                                                       |
| Totalrenovering hissar                 | 2018/2019 |                                                       |
| Injustering, värmesystem               | 2023      |                                                       |
| Taktvätt/rengöring                     | 2023      |                                                       |
| Passersystem                           | 2023      | <i>Porttelefon, kortläsare samt tvättstugebokning</i> |
| Injustering, värme                     | 2023-2024 |                                                       |

### Årets utförda underhåll & investeringar

| Beskrivning                                | Belopp  | Kommentar                              |
|--------------------------------------------|---------|----------------------------------------|
| Individuell Mätning & Debitering (IMD), EI | 465 801 | <i>Avskrivningstillgång</i>            |
| EC-fläkt, ventilation                      | 644 256 | <i>Inkl administrations-/omkostnad</i> |
| Husropp utvändigt, tak                     | 21 750  | <i>Fågelsäkring</i>                    |

| Planerat underhåll       | År        | Kommentar |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Återvinningshus/Miljöhus | 2025-2026 |           |

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         | 2025                           |
| Sven Sahlsten       | Sekreterare        | 2025                           |
| Niclas Erlandsson   | Vice ordförande    | 2025                           |
| Gun Karlsson        | Ledamot            | 2026                           |
| Berit Whinst        | Ledamot            | 2026                           |
| Jan-Inge Berggren   | Ledamot            | 2026                           |
| Gabriel Boström     | Ledamot Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Hans Ingemarsson     | Suppleant            | 2025                           |
| Mats Anderberg       | Suppleant            | 2025                           |
| Claes-Bore Niklasson | Suppleant Riksbyggen |                                |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer           | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB   |                      |                                |
| <i>Huvudansvarig revisor:</i> |                      |                                |
| Anders Karlsson               | Auktoriserad revisor | 2025                           |

| Valberedning       | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------|--------------------------------|
| Ulla-Britt Essgren | 2025                           |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden 2023-2024 har föreningen investerat i ett antal energiåtgärder, bland annat el- & värmeinstallationer för att minska energikostnader i fastigheten. I projektet ingår injustering av värme, byte av ventilationsaggregat, värmeoptimering, temperaturmätare, styrsystem (värme) samt IMD (Individuell Mätning & Debitering) el.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades inför räkenskapsåret 2024-01-01 då den höjdes med 2 % samt värmeavgiften med 12% för att ligga i nivå med kommunens fjärrvärmesaxa. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att minska årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01 (retroaktivt för januari).

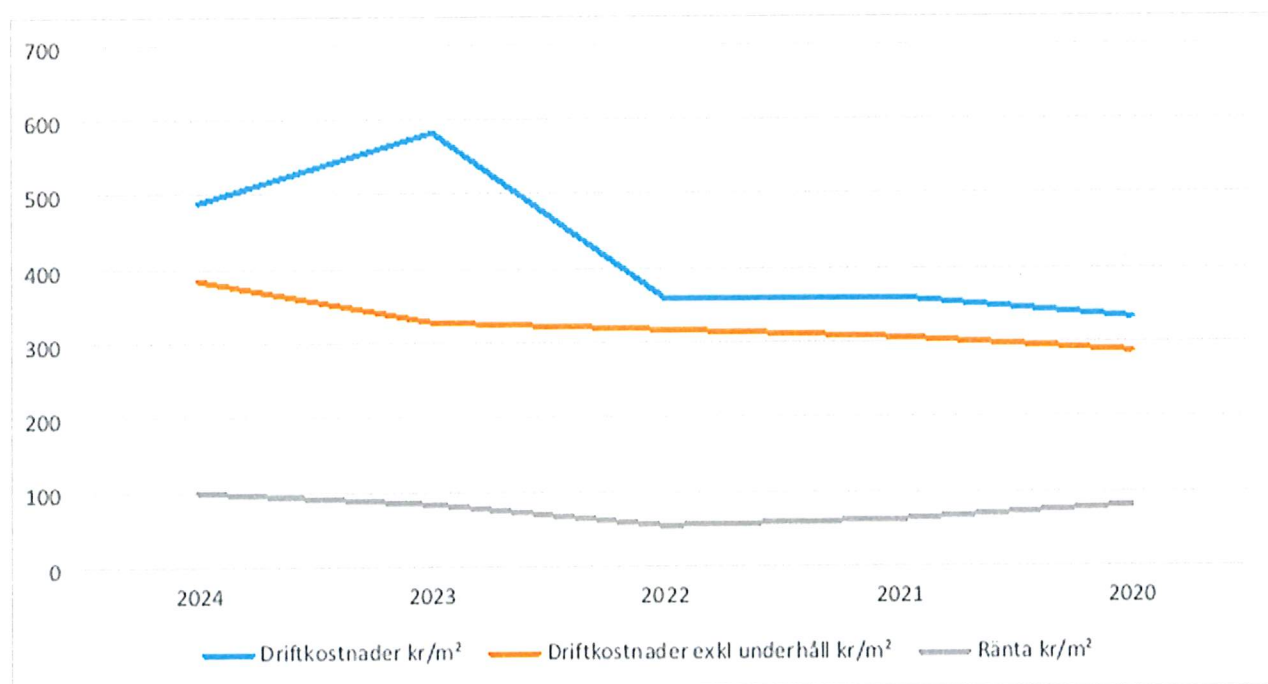
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *A*

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                       | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                      | 7 766  | 7 274  | 7 169  | 7 176  | 7 177  |
| Rörelsens intäkter                                    | 7 853  | 7 433  | 7 257  | 7 251  | 7 246  |
| Balansomslutning                                      | 49 538 | 51 481 | 53 612 | 52 911 | 52 974 |
| Årets kassaflöde                                      | -662   | -2 290 | 1 518  | 1 323  | 1 341  |
| Soliditet %*                                          | 17     | 16     | 17     | 14     | 12     |
| Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år % | 447    | 387    | 354    | 396    | 371    |
| Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år % | 44     | 107    | 68     | 112    | 51     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*        | 95     | 94     | 95     | 95     | 95     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*            | 981    | 919    | 905    | 905    | 905    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                  | 384    | 327    | 315    | 306    | 287    |
| Energikostnad kr/kvm*                                 | 228    | 191    | 199    | 189    | 161    |
| Underhållsfond kr/kvm                                 | 89     | 89     | 258    | 170    | 142    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                | 96     | 86     | 70     | 79     | 79     |
| Sparande kr/kvm*                                      | 295    | 366    | 377    | 376    | 376    |
| Ränta kr/kvm                                          | 98     | 82     | 54     | 62     | 80     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                 | 4 887  | 5 105  | 5 201  | 5 361  | 5 549  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*        | 5 261  | 5 495  | 5 599  | 5 771  | 5 973  |
| Räntekänslighet %*                                    | 5,4    | 6,0    | 6,2    | 6,4    | 6,6    |

\* 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 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) delat med 100. 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                           | 175 497              | 2 793 151               | 731 331             | 5 161 193              | -547 527          |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                      |                         | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                      |                         |                     | -547 527               | 547 527           |
| Reservering underhållsfond                        |                      |                         | 791 000             | -791 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                      |                         | -840 897            | 840 897                |                   |
| Årets resultat                                    |                      |                         |                     |                        | 262 552           |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>175 497</b>       | <b>2 793 151</b>        | <b>681 434</b>      | <b>4 663 563</b>       | <b>262 552</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 613 665        |
| Årets resultat                          | 262 552          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -791 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 840 897          |
| <b>Summa</b>                            | <b>4 926 115</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>4 926 115</b> |
|----------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 7 765 580                | 7 274 003                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 86 942                   | 159 317                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>7 852 522</b>         | <b>7 433 320</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -3 991 436               | -4 776 015               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -1 352 357               | -1 207 405               |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -64 847                  | -67 731                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 576 994               | -1 458 375               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-6 985 634</b>        | <b>-7 509 526</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>866 887</b>           | <b>-76 205</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 7 860                    | 7 433                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 194 694                  | 197 361                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -806 889                 | -676 116                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-604 335</b>          | <b>-471 322</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>262 552</b>           | <b>-547 527</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>262 552</b>           | <b>-547 527</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 41 566 518        | 43 080 809        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 608 515           | 0                 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 13 | 0                 | 399 087           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>42 175 032</b> | <b>43 479 896</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>42 189 032</b> | <b>43 493 896</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 15 | 64 706            | 83 882            |
| Övriga fordringar                              | Not 16 | 49 757            | 59 072            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 17 | 536 202           | 484 278           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>650 666</b>    | <b>627 232</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 6 698 040         | 7 359 703         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>6 698 040</b>  | <b>7 359 703</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>7 348 706</b>  | <b>7 986 935</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>49 537 738</b> | <b>51 480 831</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <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                     |        | 681 434           | 731 331           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 650 082</b>  | <b>3 699 979</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 4 663 563         | 5 161 193         |
| Årets resultat                               |        | 262 552           | -547 527          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>4 926 115</b>  | <b>4 613 665</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>8 576 197</b>  | <b>8 313 645</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 24 332 647        | 35 727 515        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>24 332 647</b> | <b>35 727 515</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 15 772 168        | 6 164 100         |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 326 299           | 358 210           |
| Skatteskulder                                | Not 21 | 13 483            | 8 317             |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 25 527            | 25 988            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 491 417           | 883 055           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>16 628 894</b> | <b>7 439 671</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>49 537 738</b> | <b>51 480 831</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                    |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 866 886            | -76 205           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                    |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 576 994          | 1 458 375         |
| Utdelningar                                                                         | 7 860              | 7 153             |
|                                                                                     | <b>2 451 741</b>   | <b>1 389 323</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 194 694            | 204 407           |
| Erlagd ränta                                                                        | -798 976           | -678 516          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 847 459</b>   | <b>915 213</b>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                    |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -23 743            | -165 649          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -426 448           | -794 458          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 397 268</b>   | <b>-44 894</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                    |                   |
| Investeringar i byggnader och mark, <i>Passersystem</i>                             | 0                  | -1 058 750        |
| Investeringar i installationer, <i>IMD &amp; Temp.mätare</i>                        | -272 131           | 0                 |
| Investeringar i pågående byggnation, <i>IMD &amp; Temp.mätare</i>                   | 0                  | -399 087          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-272 131</b>    | <b>-1 457 837</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                    |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -786 800           | -786 800          |
| Extraamortering av lån                                                              | -1 000 000         | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 786 800</b>  | <b>-786 800</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                    |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | -661 663           | -2 289 531        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 7 359 703          | 9 649 234         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 6 698 040 <i>A</i> | 7 359 703         |

# 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 (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 | Avskriven |
|---------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| Byggnader                                         | Linjär              | 2053      |
| Tillkommande utgifter, balkonger                  | Linjär              | 2049      |
| Markanläggningar, utebelysning                    | Linjär              | 2027      |
| Inventarier                                       | Linjär              | 2014      |
| Standardförbättringar, ombyggnation lokal         | Linjär              | 2061      |
| Standardförbättringar, Passersystem               | Linjär              | 2038      |
| Individuell mätning & Debitering (IMD), <i>El</i> | Linjär              | 2039      |

*Mark är inte föremål för avskrivningar.*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten, Kabel-TV &amp; Bredband</i>     | 5 695 884                | 5 584 284                |
| Hyror, lokaler                                                         | 111 400                  | 114 283                  |
| Hyror, garage                                                          | 96 516                   | 96 516                   |
| Hyror, p-platser                                                       | 79 800                   | 79 800                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler                                    | -34 052                  | -41 592                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                                     | 0                        | -668                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser                                  | -300                     | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder                                              | 957 264                  | 856 510                  |
| Elavgifter, <i>IMD</i>                                                 | 258 219                  | 0                        |
| Balkonginglasning                                                      | 566 400                  | 566 400                  |
| Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- &amp; andrahandsavgift</i> | 29 163                   | 18 485                   |
| Fakturerade kostnader, <i>vidarefakturerade kostnader</i>              | 5 306                    | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                                 | -20                      | -15                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                           | <b>7 765 580</b>         | <b>7 274 003</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                               | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Erhållna statliga bidrag, <i>fg år elstöd</i> | 0                 | 65 805            |
| Övriga rörelseintäkter, <i>antennhyra</i>     | 86 942            | 93 512            |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>           | <b>86 942</b>     | <b>159 317</b>    |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                                             | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Underhåll                                                   | -840 897          | -2 088 963        |
| Reparationer                                                | -285 831          | -257 036          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                        | -220 250          | -215 084          |
| Försäkringspremier                                          | -124 849          | -100 585          |
| Kabel- och digital-TV                                       | -258 788          | -258 667          |
| Pcb/Radonsanering                                           | -20 740           | 0                 |
| Återbäring från Riksbyggen                                  | 1 600             | 10 300            |
| Systematiskt brandskyddsarbete                              | -3 636            | -21 219           |
| Serviceavtal                                                | -49 325           | 0                 |
| Obligatoriska besiktningar, <i>OVK &amp; hissbesiktning</i> | -146 095          | -59 748           |
| Bevakningskostnader                                         | 0                 | -2 975            |
| Övriga utgifter, köpta tjänster                             | -563              | -40 525           |
| Förbrukningsinventarier                                     | -25 151           | -10 206           |
| Vatten                                                      | -391 638          | -350 229          |
| Fastighetsel                                                | -438 059          | -314 285          |
| Uppvärmning                                                 | -1 040 072        | -906 102          |
| Sophantering och återvinning                                | -135 760          | -134 033          |
| Förvaltningsarvode drift                                    | -11 381           | -26 658           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                | <b>-3 991 436</b> | <b>-4 776 015</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -1 233 388                             | -1 092 820                             |
| IT-kostnader                               | -35 698                                | -30 128                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -23 658                                | -20 256                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -5 069                                 | 0                                      |
| Övriga förvaltningskostnader               | -8 019                                 | -11 836                                |
| Kreditupplysningar                         | -5 501                                 | -210                                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -27 957                                | -14 133                                |
| Telefon och porto                          | 0                                      | -7 612                                 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -31                                    | -5 035                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 747                                 | -7 747                                 |
| Konsultarvoden                             | 0                                      | -12 884                                |
| Bankkostnader                              | -5 291                                 | -4 745                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 352 357</b>                      | <b>-1 207 405</b>                      |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -39 000                                | -39 000                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -15 300                                | -18 000                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                                 | -2 000                                 |
| Sociala kostnader                                     | -8 547                                 | -8 731                                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-64 847</b>                         | <b>-67 731</b>                         |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -800 071                               | -800 071                               |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -24 614                                | -24 614                                |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -689 606                               | -633 690                               |
| Avskrivning Installationer                                     | -62 703                                | 0                                      |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 576 994</b>                      | <b>-1 458 375</b>                      |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring Länsförsäkringar                                         | 7 860                    | 7 153                    |
| Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening                    | 0                        | 280                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>7 860</b>             | <b>7 433</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 194 403                  | 197 016                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 37                       | 3                        |
| Övriga ränteintäkter, <i>skattekonto</i>                      | 254                      | 342                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>194 694</b>           | <b>197 361</b>           |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -806 889                 | -676 116                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-806 889</b>          | <b>-676 116</b>          |

*A*

**Not 11 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

|                                                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                      |                    |                    |
| Byggnader                                                    | 61 637 912         | 61 637 912         |
| Mark                                                         | 794 000            | 794 000            |
| Tillkommande utgifter, <i>Balkonger, Lokal, Passersystem</i> | 26 479 594         | 24 802 094         |
| Markanläggning, <i>Ytterbelysning</i>                        | 246 139            | 246 139            |
|                                                              | <b>89 157 645</b>  | <b>87 480 145</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                                   |                    |                    |
| Standardförbättring: <i>Passersystem</i>                     | 0                  | 1 677 500          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                | <b>89 157 645</b>  | <b>89 157 645</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                      |                    |                    |
| Byggnader                                                    | -23 127 890        | -22 327 819        |
| Tillkommande utgifter                                        | -7 537 425         | -6 903 736         |
| Markanläggningar                                             | -166 144           | -141 530           |
|                                                              | <b>-30 831 460</b> | <b>-29 373 085</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                   |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                                  | -800 071           | -800 071           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                      | -689 606           | -633 690           |
| Årets avskrivning markanläggningar                           | -24 614            | -24 614            |
|                                                              | <b>-1 514 291</b>  | <b>-1 458 375</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>       | <b>-32 345 750</b> | <b>-30 831 460</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>                  |                    |                    |
| Ingående nedskrivningar                                      | -15 245 377        | -15 245 377        |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                  | <b>41 566 518</b>  | <b>43 080 809</b>  |
| <b>Varav</b>                                                 |                    |                    |
| Byggnader                                                    | 22 464 574         | 23 264 645         |
| Mark                                                         | 794 000            | 794 000            |
| Tillkommande utgifter, <i>Balkonger, Lokal, Passersystem</i> | 18 252 562         | 18 942 169         |
| Markanläggningar, <i>Ytterbelysning</i>                      | 55 382             | 79 996             |
| <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> |
| <i>varav byggnader</i>                                       | <i>85 187 000</i>  | <i>85 187 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                            | <i>24 900 000</i>  | <i>24 900 000</i>  |

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | 49 723          | 49 723         |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                 |                |
| Installation: IMD el                                   | 465 801         |                |
| Installation: Temperaturmätning EG                     | 205 417         |                |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>720 941</b>  | <b>49 723</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Inventarier och verktyg                                | -49 723         | -49 723        |
| Installation: IMD el                                   | 0               | 0              |
| Installation: Temperaturmätning EG                     | 0               | 0              |
|                                                        | <b>-49 723</b>  | <b>-49 723</b> |
| <b>Årets avskrivning</b>                               |                 |                |
| Installation: IMD el                                   | -28 467         | 0              |
| Installation: Temperaturmätning EG                     | -34 236         | 0              |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-112 426</b> | <b>-49 723</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>608 515</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                |
| Installation: IMD el                                   | 437 334         | 0              |
| Installation: Temperaturmätning EG                     | 171 180         | 0              |

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

|                                                         | 2024-12-31      | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                 |                 |                   |
| Passersystem                                            | 0               | 618 750           |
| IMD el                                                  | 232 901         | 0                 |
| Temperaturmätning EG                                    | 166 186         | 0                 |
|                                                         | <b>399 087</b>  | <b>618 750</b>    |
| <b>Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation</b> |                 |                   |
| Passersystem                                            | 0               | 1 058 750         |
| IMD el                                                  | 232 900         | 232 901           |
| Temperaturmätning EG                                    | 39 231          | 166 186           |
|                                                         | <b>272 131</b>  | <b>1 457 837</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>           | <b>671 218</b>  | <b>2 076 587</b>  |
| <b>Årets omklassificeringar</b>                         |                 |                   |
| Passersystem ( <i>Byggnad</i> , not 11)                 | 0               | -1 677 500        |
| IMD el ( <i>Installationer</i> , not 12)                | -465 801        | 0                 |
| Temperaturmätare EG ( <i>Installationer</i> , not 12)   | -205 417        | 0                 |
| <b>Summa omklassificeringar</b>                         | <b>-671 218</b> | <b>-1 677 500</b> |
| <b>Kvarstående pågående ny- och ombyggnation</b>        |                 |                   |
| Passersystem                                            | 0               | 0                 |
| IMD el                                                  | 0               | 232 901           |
| Temperaturmätning EG                                    | 0               | 166 186           |
| <b>Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut</b>  | <b>0</b>        | <b>399 087</b>    |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                                      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 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- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 20 607        | 0             |
| Kundfordringar                                   | 44 099        | 88 917        |
| Nedskrivning av kundfordringar                   | 0             | -5 035        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>64 706</b> | <b>83 882</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 802           | 548           |
| Momsfordringar                 | 48 955        | 58 215        |
| Clearing                       | 0             | 299           |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>49 757</b> | <b>59 072</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 133 016        | 120 956        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 311 588        | 298 625        |
| Förutbetalda kabel-tv-avgift                              | 60 802         | 64 697         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 30 797         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>536 202</b> | <b>484 278</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, <i>SBAB</i>             | 6 233 266        | 5 988 863        |
| Transaktionskonto, <i>Swedbank</i> | 464 774          | 1 370 839        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        | <b>6 698 040</b> | <b>7 359 703</b> |

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 40 104 815        | 41 891 615        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -786 800          | -786 800          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -14 985 368       | -5 377 300        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>24 332 647</b> | <b>35 727 515</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkors-<br>ändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/<br>Omsatta<br>lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| SBAB         | 0,91%      | 2025-05-09               | 4 783 000         | 0                          | 108 000               | 4 675 000         |
| STADSHYPOTEK | 0,72%      | 2025-09-30               | 10 918 368        | 0                          | 250 000               | 10 668 368        |
| STADSHYPOTEK | 4,36%      | 2026-06-30               | 7 227 111         | 0                          | 0                     | 7 227 111         |
| STADSHYPOTEK | 0,87%      | 2026-09-30               | 3 604 308         | 0                          | 0                     | 3 604 308         |
| STADSHYPOTEK | 1,23%      | 2026-12-30               | 4 977 128         | 0                          | 174 400               | 4 802 728         |
| SBAB         | 3,15%      | 2027-09-14               | 2 992 500         | 0                          | 1 070 000             | 1 922 500         |
| STADSHYPOTEK | 2,88%      | 2027-10-30               | 2 519 200         | 0                          | 64 400                | 2 454 800         |
| SBAB         | 4,34%      | 2027-11-17               | 4 870 000         | 0                          | 120 000               | 4 750 000         |
| <b>Summa</b> |            |                          | <b>41 891 615</b> | <b>0</b>                   | <b>1 786 800</b>      | <b>40 104 815</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta 2 lån på 14 985 368 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, 36 170 815 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.

## Not 20 Leverantörsskulder

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 57 019         | 238 398        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 269 280        | 119 812        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>326 299</b> | <b>358 210</b> |

## Not 21 Skatteskulder

|                            | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 13 483        | 8 317        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>13 483</b> | <b>8 317</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 361           | 361           |
| Skuld för moms                     | -3 919        | -10           |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 24 633        | 25 627        |
| Clearing                           | 4 452         | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>25 527</b> | <b>25 988</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 901         | 3 988          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 413            | 31 700         |
| Upplupna elkostnader                                      | 55 763         | 92 785         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 0              | 125 507        |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 500         | 16 000         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 407 840        | 613 075        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>491 417</b> | <b>883 055</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar        | 60 477 200 | 60 477 200 |

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

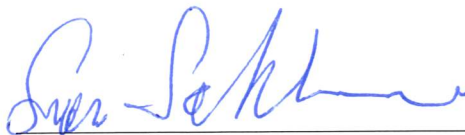
**Styrelsens underskrifter**

Lidköping 2025-03-24

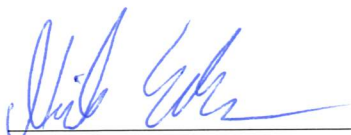
Ort och datum



Leif-Ove Gustafsson



Sven Sahlsten



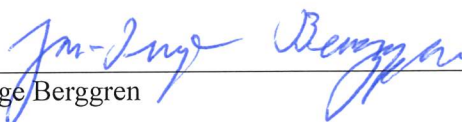
Niclas Erlandsson



Berit Whinst



Gun Karlsson



Jan-Inge Berggren



Gabriel Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-22



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 2024.

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 2024 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och

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

Skövde den 22 april 2025  
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, driftkostnader, 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.

### **Arsredovisning**

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 halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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



# RBF Lidköpingshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF 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.

