Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

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.

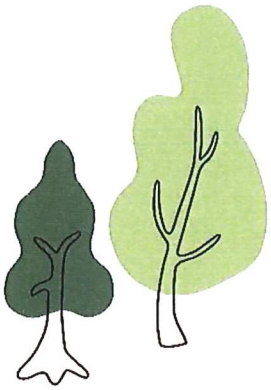
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista





Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -211 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även belysa *resultat efter fondförändringar*. Utfallet appliceras genom att eliminera årets underhållskostnader och i stället inkludera en genomsnittlig årlig underhållskostnad (*årets avsättning till UH-fond*). Syftet är att reducera resultatfluktuationer som ofrånkomligen uppstår till följd av underhållsåtgärders ojämna periodicitet.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -646 tkr, vilket är 980 tkr lägre än föregående år. Variationen kan primärt tillskrivas högre drifts- och räntekostnader. Bland driftskostnaderna noteras det ökningar på bland annat vatten (+24%), fastighetsel (+13%) och värme (+3%). Ökningarna av vatten och värme kan främst härledas från kommunala kostnadsökningar, medan fastighetsel främst hänförs från installation av IMD el, men som även ökar föreningens intäkter. Vid genomgång av de finansiella posterna kan en ökning konstateras bland räntekostnaderna (+21 %).

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras. Enligt RevU-18 ska lån som villkorsändras kommande verksamhetsår (2026) placeras som kortfristiga låneskulder. För en tydligare översikt av föreningens lån, se noterna.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 586 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 376 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.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	77
3 rum och kök	34
4 rum och kök	3
Summa	**126**

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

Total tomtarea	13 872 m²
Total bostadsarea	7 623 m²
Total lokalarea	583 m²
Total area (bostads- & lokalarea)	**8 206 m²**

Årets taxeringsvärde	121 645 000 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	Elnät
Billinge Energi AB	Elhandel
Lidköpings Energi AB	Fjärrvärme
Securitas Sverige AB	Nyckeljour

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 390 tkr och planerat underhåll för 455 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 2025 och visar på ett underhållsbehov på 6 566 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 657 tkr (80 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 890 tkr (108 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2026 är satt till 600 tkr (73 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll & investeringar

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	
Injustering, värmesystem	2023	
Taktvätt/rengöring	2023	
Passersystem	2023	*Porttelefon, kortläsare samt tvättstugebokning*
Injustering, värme	2023-2024	
Individuell Mätning & Debitering (IMD), *El*	2024	*Avskrivningstillgång*
EC-fläkt, *ventilation*	2024	*Inkl administrations-/omkostnad*

Årets väsentliga utförda underhåll & investeringar

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Miljöhus	2 101 714	*Färdigställande & slutfaktura kommer 2026*
Tvättutrustning	125 774	
Installationer, *belysning*	263 750	*Korgarmatur (hissar) & Armatur trapphus*
Markytor	59 612	*Parksoffor bl.a.*

Planerat underhåll & investeringar

Beskrivning	År	Kommentar
Miljöhus	2026	*Färdigställande av miljöhus*
Fasadunderhåll	2028-2030	*Vid behov* MH

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	2026
Sven Sahlsten	Sekreterare	2027
Niclas Erlandsson	Vice ordförande	2027
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	2026
Mats Anderberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor:		
Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla-Britt Essgren	2026
Stefan Hammer	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

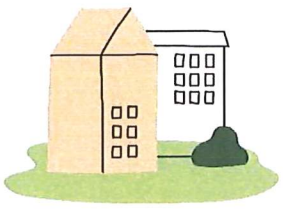
Föreningen har under året uppfört ett nytt miljöhus. Projektet beslutades till följd av kommunens krav på uppdelning med fler sopkärl för varje fastighetsägare. Total kostnad per bokslutsdatum uppgår till 2,1 mkr. Åtgärden förväntas vara färdigställd och slutfakturerad under 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Föreningens beslutade att minska årsavgifterna inför räkenskapsåret 2025 med -5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2026) beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter och en höjning med 15 % på värmeavgiften på grund av högre värmeavgifter.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

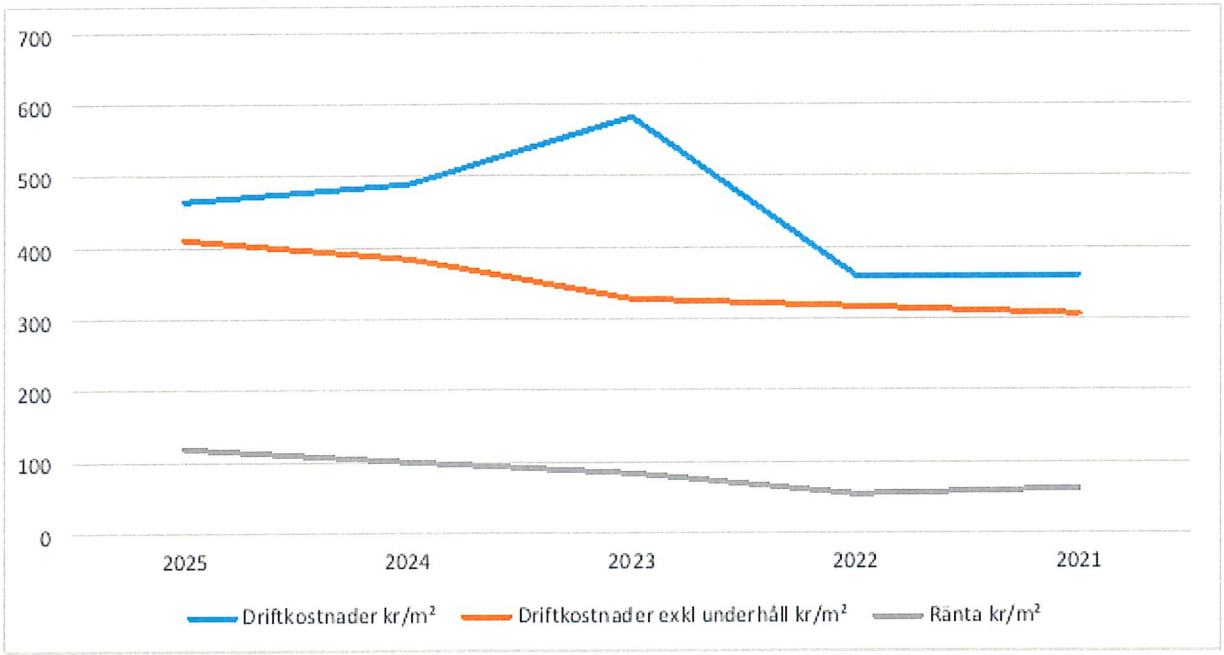


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 525	7 766	7 274	7 169	7 176
Resultat efter finansiella poster*	−211	263	−548	1 337	1 263
Balansomslutning	50 435	49 538	51 481	53 612	52 911
Årets kassaflöde	443	−662	−2 290	1 518	1 323
Soliditet %*	17	17	16	17	14
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	219	447	387	354	396
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	41	44	107	68	112
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	950	981	919	905	905
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	409	384	327	315	306
Energikostnad kr/kvm*	249	228	191	199	189
Sparande kr/kvm*	223	295	366	377	376
Ränta kr/kvm	119	98	82	54	62
Skuldsättning kr/kvm*	4 791	4 887	5 105	5 201	5 361
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 158	5 261	5 495	5 599	5 771
Räntekänslighet %*	5,4	5,4	6,0	6,2	6,4

** obligatoriska nyckeltal*



Upplysning till förlust

Årets underskott beror främst på ökade drifts-& räntekostnader. Föreningens likviditet ser däremot stabil ut och så länge som en förening har ett positivt kassaflöde med tillräckligt sparande till underhåll kan ekonomin anses god. Årets förlust överförs och kvittas mot föreningens positiva fria egna kapital.

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.



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	681 434	4 663 563	262 552
Disposition enl. årsstämmobeslut				262 552	−262 552
Reservering underhållsfond			890 000	−890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−454 636	454 636	
Årets resultat					−210 680
Vid årets slut	**175 497**	**2 793 151**	**1 116 798**	**4 490 751**	**−210 680**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 926 115
Årets resultat	−210 680
Årets fondreservering enligt stadgarna	−890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	454 636
Summa	**4 280 071**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**4 280 071**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 524 696	7 765 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 677	86 942
Summa rörelseintäkter		**7 568 374**	**7 852 522**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 812 135	−3 991 436
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 447 839	−1 352 357
Personalkostnader	Not 6	−92 374	−64 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 586 430	−1 576 994
Summa rörelsekostnader		**−6 938 777**	**−6 985 634**
Rörelseresultat		**629 596**	**866 887**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 082	7 860
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	119 000	194 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−973 359	−806 889
Summa finansiella poster		**−840 277**	**−604 335**
Resultat efter finansiella poster		**−210 680**	**262 552**
Årets resultat		**−210 680**	**262 552**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 052 226	41 566 518
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	536 376	608 515
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 101 714	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 690 317**	**42 175 032**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	14 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**14 000**	**14 000**
Summa anläggningstillgångar		**42 704 317**	**42 189 032**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	64 706
Övriga fordringar	Not 16	903	49 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	587 839	536 202
Summa kortfristiga fordringar		**588 742**	**650 666**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 000 000**	
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	6 141 486	6 698 040
Summa kassa och bank		**6 141 486**	**6 698 040**
Summa omsättningstillgångar		**7 730 228**	**7 348 706**
Summa tillgångar		**50 434 545**	**49 537 738**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 968 648	2 968 648
Fond för yttre underhåll		1 116 798	681 434
Summa bundet eget kapital		**4 085 446**	**3 650 082**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 490 751	4 663 563
Årets resultat		−210 680	262 552
Summa fritt eget kapital		**4 280 071**	**4 926 115**
Summa eget kapital		**8 365 517**	**8 576 197**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 245 868	24 332 647
Summa långfristiga skulder		**23 245 868**	**24 332 647**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	16 072 147	15 772 168
Leverantörsskulder	Not 21	899 461	326 299
Skatteskulder	Not 22	26 665	13 483
Övriga skulder	Not 23	439 343	25 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 385 544	491 417
Summa kortfristiga skulder		**18 823 160**	**16 628 894**
Summa eget kapital och skulder		**50 434 545**	**49 537 738**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	629 596	866 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 586 430	1 576 994
Utdelningar	14 082	7 860
	2 230 108	**2 451 742**
Erhållen ränta	95 124	194 694
Erlagd ränta	−972 984	−798 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 352 248**	**1 847 460**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	85 800	−23 743
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 893 912	−426 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 331 960**	**1 397 268**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer, *IMD & Temp.mätare*	0	−272 131
Investeringar i pågående byggnation, *Miljöhus*	−2 101 714	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−2 101 714**	**−272 131**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−786 800	−786 800
Extraamortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−786 800**	**−1 786 800**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	443 446	−661 663
Likvida medel vid årets början	6 698 040	7 359 703
Likvida medel vid årets slut	7 141 486	6 698 040

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), *El*	Linjär	2039

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder, *inkl Vatten, Kabel-TV & Bredband*	5 411 079	5 695 884
Hyror, lokaler	111 400	111 400
Hyror, garage	96 516	96 516
Hyror, p-platser	79 800	79 800
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−34 052	−34 052
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−184	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	−300
Bränsleavgifter, bostäder	957 264	957 264
Elavgifter	309 690	258 219
Balkonginglasning	566 400	566 400
Övriga ersättningar, *pant-, överlåtelse- & andrahandsavgift*	23 476	29 163
Fakturerade kostnader, *vidarefakturerade kostnader*	3 313	5 306
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−20
Summa nettoomsättning	**7 524 696**	**7 765 580**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter, *antennhyra*	43 677	86 942
Summa övriga rörelseintäkter	**43 677**	**86 942**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−454 636	−840 897
Reparationer	−389 742	−285 831
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−233 674	−220 250
Försäkringspremier	−137 022	−124 849
Kabel- och digital-TV	−243 209	−258 788
Pcb/Radonsanering	−59 707	−20 740
Återbäring från Riksbyggen	4 400	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 950	−3 636
Serviceavtal	−50 990	−49 325
Obligatoriska besiktningar, *OVK & hissbesiktning*	−19 675	−146 095
Övriga utgifter, köpta tjänster	−2 438	−563
Förbrukningsinventarier	−2 500	−25 151
Vatten	−485 205	−391 638
Fastighetsel	−492 838	−438 059
Uppvärmning	−1 067 179	−1 040 072
Sophantering och återvinning	−146 110	−135 760
Förvaltningsarvode drift	−29 662	−11 381
Summa driftskostnader	**−3 812 135**	**−3 991 436**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 296 024	−1 233 388
IT-kostnader	−32 582	−35 698
Arvode, yrkesrevisorer	−28 636	−23 658
Övriga försäljningskostnader	−2 117	−5 069
Övriga förvaltningskostnader	−14 110	−8 019
Kreditupplysningar	−3 470	−5 501
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 097	−27 957
Telefon och porto	−23 807	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−70	−31
Befarade förluster hyror/avgifter	−20 335	0
Medlems- och föreningsavgifter	−7 747	−7 747
Konsultarvoden	−2 161	0
Bankkostnader	−5 682	−5 291
Summa övriga externa kostnader	**−1 447 839**	**−1 352 357**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−52 200	−39 000
Sammanträdesarvoden	−22 900	−15 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 000	−2 000
Övriga personalkostnader	−3 500	0
Sociala kostnader	−11 774	−8 547
Summa personalkostnader	**−92 374**	**−64 847**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−800 071	−800 071
Avskrivning Markanläggningar	−24 614	−24 614
Avskrivningar tillkommande utgifter	−689 606	−689 606
Avskrivning Installationer	−72 138	−62 703
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 586 430**	**−1 576 994**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	14 082	7 860
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**14 082**	**7 860**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	194 403
Ränteintäkter från likviditetsplacering	118 874	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	37
Övriga ränteintäkter	101	254
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**119 000**	**194 694**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−973 359	−806 889
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−973 359**	**−806 889**

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	61 637 912	61 637 912
Mark	794 000	794 000
Standardförbättringar, *Balkonger, Lokal, Passersystem*	26 479 594	26 479 594
Markanläggningar, *Ytterbelysning*	246 139	246 139
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**89 157 645**	**89 157 645**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 927 961	-23 127 890
Standardförbättringar	-8 227 032	-7 537 425
Markanläggningar	-190 757	-166 144
	-32 345 750	**-30 831 459**
Årets avskrivningar		
Byggnader	-800 071	-800 071
Standardförbättringar	-689 606	-689 606
Markanläggningar	-24 614	-24 614
	-1 514 291	**-1 514 291**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-33 860 042**	**-32 345 750**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivning byggnad	-15 245 377	-15 245 377
	-15 245 377	**-15 245 377**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**40 052 226**	**41 566 518**
Varav		
Byggnader	21 664 503	22 464 574
Mark	794 000	794 000
Standardförbättringar	17 562 956	18 252 562
Markanläggningar	30 768	55 382
Taxeringsvärden		
Bostäder	120 000 000	108 600 000
Lokaler	1 645 000	1 487 000
Totalt taxeringsvärde	**121 645 000**	**110 087 000**
varav byggnader	*95 285 000*	*85 187 000*
varav mark	*26 360 000*	*24 900 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	49 723	49 723
Installationer, *IMD el & Temperaturmätning EG*	671 218	0
	720 941	**49 723**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	671 218
	0	**671 218**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**720 941**	**720 941**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	-49 723	-49 723
Installationer	-62 703	0
	-112 426	**-49 723**
Årets avskrivningar		
Installationer	-72 138	-62 703
	-72 138	**-62 703**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-184 565**	**-112 426**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**536 376**	**608 515**
Varav		
Installation: IMD el	406 279	437 334
Installation: Temperaturmätning EG	130 097	171 180



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Anskaffningsvärde	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
IMD el	0	232 901
Temperaturmätning EG	0	166 186
	0	**399 087**
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation		
IMD el	0	232 900
Temperaturmätning EG	0	39 231
Miljöhus	2 101 714	0
Summa anskaffningsvärde	**2 101 714**	**272 131**
Årets omklassificeringar		
IMD el	0	-465 801
Temperaturmätning EG	0	-205 417
Summa omklassificeringar	**0**	**-671 218**
Kvarstående pågående ny- och ombyggnation		
Miljöhus	2 101 714	0
Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut	**2 101 714**	**0**

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
28 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	14 000	14 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**14 000**	**14 000**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 335	20 607
Kundfordringar	0	44 099
Nedskrivning av kundfordringar	−20 335	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**64 706**

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	903	802
Momsfordringar	0	48 955
Summa övriga fordringar	**903**	**49 757**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

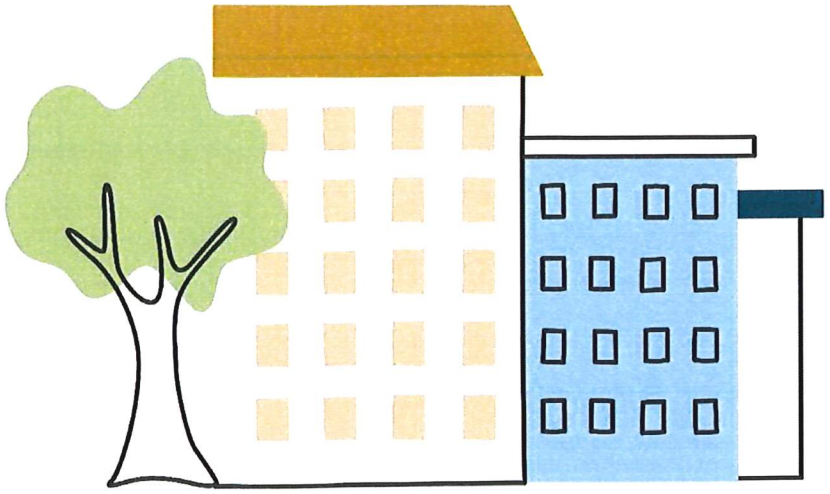
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 877	0
Förutbetalda försäkringspremier	145 765	133 016
Förutbetalt förvaltningsarvode	324 006	311 588
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 567	60 802
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	354	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 270	30 797
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**587 839**	**536 202**

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB, t.o.m. 2026-01-20	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**0**

Not 19 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, *SBAB*	4 528 264	6 233 266
Transaktionskonto, *Swedbank*	1 613 222	464 774
Summa kassa och bank	**6 141 486**	**6 698 040**



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 318 015	40 104 815
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-786 800	−786 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−15 285 347	-14 985 368
Långfristig skuld vid årets slut	**23 245 868**	**24 332 647**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors-ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,34%	2025-05-09	4 675 000	−4 648 000	27 000	0
STADSHYPOTEK	4,34%	2025-09-30	10 668 368	−10 480 868	187 500	0
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	4 802 728	0	174 400	4 628 328
SBAB	3,15%	2027-09-14	1 922 500	0	70 000	1 852 500
STADSHYPOTEK	2,88%	2027-10-30	2 454 800	0	64 400	2 390 400
SBAB	4,34%	2027-11-17	4 750 000	0	120 000	4 630 000
SEB	2,89%	2028-05-28	0	4 648 000	81 000	4 567 000
SBAB	2,88%	2028-09-13	0	10 480 868	62 500	10 418 368
Summa			**40 104 815**	**0**	**786 800**	**39 318 015**

**Senast kända räntesatser*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta tre lån på 15 285 347 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, 35 384 015 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 21 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	547 663	57 019
Ej reskontraförda leverantörsskulder	351 798	269 280
Summa leverantörsskulder	**899 461**	**326 299**

Not 22 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	26 665	13 483
Summa skatteskulder	**26 665**	**13 483**

Not 23 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	396 920	0
Medlemmarnas reparationsfonder	361	361
Skuld för moms	7 961	−3 919
Skuld sociala avgifter och skatter	34 100	24 633
Clearing	0	4 452
Summa övriga skulder	**439 343**	**25 527**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	12 276	11 901
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	501 930	413
Upplupna elkostnader	51 527	55 763
Upplupna vattenavgifter	124 089	0
Upplupna kostnader för renhållning	32 658	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 950	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	631 115	407 840
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 385 544**	**491 417**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
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. MH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-23

Årsredovisningen undertecknas 2026-03-23

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Leif-Ove Gustafsson, 2026-03-23

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Sven Sahlsten, 2026-03-23

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Niclas Erlandsson, 2026-03-23

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Berit Whinst, 2026-03-23

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Jan-Inge Berggren, 2026-03-23

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Gun Karlsson, 2026-03-23

Namnförtydligande, datum för undertecknande
Gabriel Boström, 2026-03-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
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 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 misstag.

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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. MH

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skövde den 16 april 2026

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Riksbyggen
Rum för hela livet

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.

Riksbyggen
Rum för hela livet

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 skuldtyngd 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.

Årsavgift
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 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.

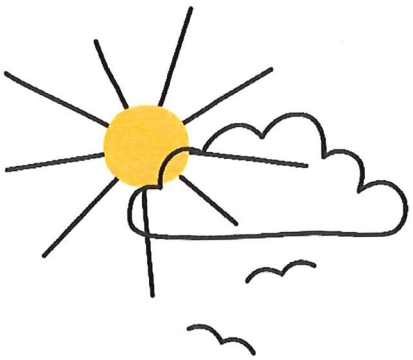
Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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





FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se