

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Lundahus 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års främst på grund av kraftigt ökade driftskostnader, framför allt hänförliga till planerat underhåll som uppgick till cirka 1,3 Mkr under året. Föreningen hade inga motsvarande underhållskostnader föregående år, vilket gör jämförelsen av resultatet missvisande utan hänsyn till dessa engångsposter. Vidare har räntekostnaderna ökat något på grund av lån som omsattes under 2023. Samtidigt har föreningen haft ökade intäkter, men dessa har inte varit tillräckliga för att kompensera för de högre kostnaderna under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 49%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 565% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 11 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 2st byggnader med 56st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Råbygatan 11-13 och Skolgatan 2 i Lunds kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	19
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1
6 rum och kök	1



Total tomtarea	3 439 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 387 m ²
Total bostadsarea	4 387 m ²
Årets taxeringsvärde	124 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	122 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 167 tkr och planerat underhåll för 1 318 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 595 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 363 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 048 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 304 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 530tkr (348 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2016
EB-metoden, Elysator, OVK	2016
Tvättmaskiner	2021
Fasadarmaturer	2022
Bostäder	2023
Kanalrensning	2023
Takkupor	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 610
Huskropp utvändigt	1 316 736

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Martin Magdeburg	Ordförande	2026
Jessica Klevenborn	Vice ordförande	2027
Anna Näsström	Ledamot	2027
Stina Eriksdotter	Ledamot	2026
Cecilia Clark	Ledamot	2026
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Olofsson	Suppleant	2026
Inger Antonsson	Suppleant	2027
Jenny Karlsson	Suppleant	2026
Lars Jönsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Jacek Malec	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Forén	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Martinsson	2026
Hans Nilsson	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året beslutat att övergå till redovisningsregelverket K3 från 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift höjdes från 2025-01-01 med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

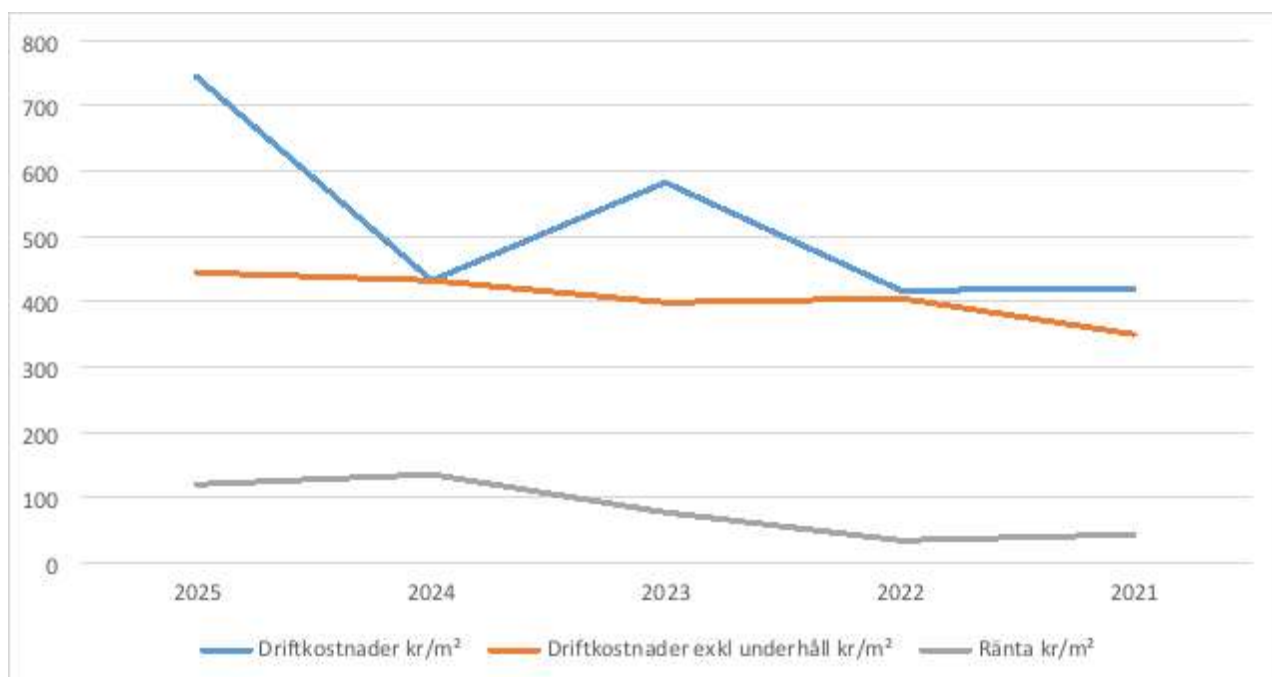


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 116	3 958	3 629	3 553	3 560
Rörelsens intäkter	4 116	3 958	3 769	3 569	3 567
Resultat efter finansiella poster*	-669	557	7	687	712
Årets resultat	-669	557	7	687	712
Resultat exkl avskrivningar	-278	947	397	1 078	1 102
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 808	-552	-348	333	357
Balansomslutning	29 177	30 032	30 274	29 928	29 558
Årets kassaflöde	-194	131	497	758	179
Soliditet %*	36	37	35	35	33
Likviditet %	49	52	30	43	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	92	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	901	863	790	775	774
Driftkostnader kr/kvm	743	432	582	415	420
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	443	432	399	404	348
Energikostnad kr/kvm*	231	203	201	196	177
Underhållsfond kr/kvm	1 790	1 742	1 400	1 414	1 255
Reservering till underhållsfond kr/kvm	349	342	170	170	170
Sparande kr/kvm*	237	216	274	257	323
Ränta kr/kvm	120	133	76	33	42
Skuldsättning kr/kvm*	4 057	4 131	4 204	4 259	4 340
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 057	4 131	4 204	4 259	4 340
Räntekänslighet %*	4,5	4,8	5,3	5,5	5,6

* 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 föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppvisar ett underskott, vilket huvudsakligen förklaras av högre driftskostnader under året, framför allt kopplade till genomfört planerat underhåll. Dessa kostnader är av engångskaraktär och följer föreningens långsiktiga underhållsplan. Resultatet påverkas även av ökade räntekostnader till följd av omförhandling av lån. Föreningens likviditet och långsiktiga betalningsförmåga bedöms fortsatt god och styrelsen har gjort upp en plan för kommande år för att ytterligare stärka ekonomin.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 913 002	7 642 433	972 957	556 912
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			556 912	-556 912
Reservering underhållsfond		1 529 553	-1 529 553	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 318 346	1 318 346	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-668 637
Vid årets slut	1 913 002	7 853 640	1 318 662	-668 637

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 529 869
Årets resultat	-668 637
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 529 553
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 318 346
Summa	650 025

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **650 025**

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	4 115 860	3 957 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	476	720
Summa rörelseintäkter		4 116 336	3 958 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 259 330	-1 894 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 676	-441 297
Personalkostnader	Not 6	-170 875	-150 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-390 262	-390 262
Summa rörelsekostnader		-4 291 142	-2 876 626
Rörelseresultat		-174 807	1 081 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 786	59 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-524 616	-584 357
Summa finansiella poster		-493 830	-524 861
Resultat efter finansiella poster		-668 637	556 912
Årets resultat		-668 637	556 912



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 484 322	23 847 409
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	27 175
Summa materiella anläggningstillgångar		23 484 322	23 874 584
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		23 568 322	23 958 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	301	227
Övriga fordringar	Not 14	1 012	219 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	162 172	214 901
Summa kortfristiga fordringar		163 485	434 977
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 444 963	5 638 512
Summa kassa och bank		5 444 963	5 638 512
Summa omsättningstillgångar		5 608 448	6 073 490
Summa tillgångar		29 176 770	30 032 074



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 913 002	1 913 002	
Fond för yttre underhåll	7 853 640	7 642 433	
Summa bundet eget kapital	9 766 642	9 555 435	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 318 662	972 957	
Årets resultat	-668 637	556 912	
Summa fritt eget kapital	650 025	1 529 869	
Summa eget kapital	10 416 667	11 085 304	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 229 615	7 229 615
Summa långfristiga skulder		7 229 615	7 229 615
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 568 759	10 890 979
Leverantörsskulder	Not 18	167 513	191 805
Skatteskulder	Not 19	6 828	8 709
Övriga skulder	Not 20	25 302	26 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	762 086	599 431
Summa kortfristiga skulder		11 530 488	11 717 155
Summa eget kapital och skulder		29 176 770	30 032 074



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-174 807	1 081 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 262	390 262
	215 455	1 472 035
Erhållen ränta	1 843	59 496
Erlagd ränta	-546 397	-587 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-329 099	943 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	300 435	-17 791
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	157 334	-472 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 670	453 061
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-322 220	-322 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-322 220	-322 220
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-193 550	130 841
Likvida medel vid årets början	5 638 512	5 507 671
Likvida medel vid årets slut	5 444 963	5 638 512



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	88
Installationer	Linjär	10

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	3 311 568	3 153 864
Hyror, garage	148 800	148 800
Bränsleavgifter, bostäder	429 192	429 192
Elavgifter	125 796	120 958
Kabel-tv-avgifter	84 000	84 000
Övriga ersättningar	16 504	20 862
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Summa nettoomsättning	4 115 860	3 957 678

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	476	720
Summa övriga rörelseintäkter	476	720

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 318 346	0
Reparationer	-166 577	-245 523
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 544	-91 280
Arrendeavgifter	-148 800	-148 800
Försäkringspremier	-89 686	-80 076
Kabel- och digital-TV	-118 432	-117 830
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 711
Serviceavtal	-31 201	-17 142
Obligatoriska besiktningar	-90 391	-92 213
Bevakningskostnader	-2 250	-1 459
Snö- och halkbekämpning	-5 982	-19 936
Förbrukningsinventarier	-20 705	-14 773
Fordons- och maskinkostnader	-7 475	0
Vatten	-218 298	-145 803
Fastighetsel	-380 882	-361 382
Uppvärmning	-413 080	-384 615
Sophantering och återvinning	-80 696	-102 432
Förvaltningsarvode drift	-71 285	-64 201
Summa driftskostnader	-3 259 330	-1 894 775

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-389 303	-368 155
Resekostnader	-390	0
IT-kostnader	-10 044	-2 984
Arvode, yrkesrevisorer	-23 376	-14 126
Övriga förvaltningskostnader	-8 033	-16 006
Kreditupplysningar	-2 805	-2 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 618	-10 820
Representation	-176	-548
Kontorsmateriel	-5 250	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 352	-2 352
Bankkostnader	-3 023	-3 022
Övriga externa kostnader	-14 306	-20 636
Summa övriga externa kostnader	-470 676	-441 297

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 520	-2 184
Styrelsearvoden	-125 098	-114 298
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 722	-3 599
Pensionskostnader	-108	-93
Sociala kostnader	-35 428	-30 118
Summa personalkostnader	-170 875	-150 292

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-363 087	-363 087
Avskrivning Installationer	-27 175	-27 175
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-390 262	-390 262

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	28 943	55 038
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	89	85
Övriga ränteintäkter	1 754	4 374
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 786	59 496

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-524 612	-584 357
Övriga räntekostnader	-4	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-524 616	-584 357

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 860 904	31 860 904
Mark	1 692 530	1 692 530
	33 553 434	33 553 434
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 553 434	33 553 434

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 706 025	-9 342 938
	-9 706 025	-9 342 938

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-363 087	-363 087
	-363 087	-363 087

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 069 112** **-9 706 025****Restvärde enligt plan vid årets slut****23 484 322** **23 847 409****Varav**

Byggnader	21 791 792	22 154 879
Mark	1 692 530	1 692 530

Taxeringsvärden

Bostäder	124 000 000	122 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**124 000 000** **122 000 000***varav byggnader* 72 000 000 59 000 000*varav mark* 52 000 000 63 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 275	36 275
Installationer	271 750	271 750
	308 025	308 025
Årets anskaffningar		
Installationer		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	308 025	308 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-244 575	-217 400
	-280 850	-253 675
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 175	-27 175
	-27 175	-27 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-36 275	-36 275
Installationer	-271 750	-244 575
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-308 025	-280 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	27 175
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	27 175
Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag		
	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	84 000	84 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	84 000	84 000
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	301	227
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	301	227
Not 14 Övriga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 012	219 849
Summa övriga fordringar	1 012	219 849



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 943	0
Förutbetalda försäkringspremier	95 595	89 686
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 888	95 141
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 184	29 593
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 563	481
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 172	214 901

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 936 646	1 786 646
Transaktionskonto	1 508 317	3 851 867
Summa kassa och bank	5 444 963	5 638 512

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	17 798 374	18 120 594
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 246 539	-10 568 759
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-322 220	-322 220
Långfristig skuld vid årets slut	7 229 615	7 229 615

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-03-30	4 425 869,00	0,00	322 220,00	4 103 649,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-04-02	1 728 000,00	0,00	0,00	1 728 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-04-30	4 737 110,00	0,00	0,00	4 737 110,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2027-09-01	7 229 615,00	0,00	0,00	7 229 615,00
Summa			18 120 594,00	0,00	322 220,00	17 798 374,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 10 568 759 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 229 615 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 322 220 kr/år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	73 600	91 936
Ej reskontraförda leverantörsskulder	93 913	99 869
Summa leverantörsskulder	167 513	191 805

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 828	8 709
Summa skatteskulder	6 828	8 709

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 271	20 966
Skuld för moms	1 003	0
Clearing	5 028	5 265
Summa övriga skulder	25 302	26 231

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	42 451	38 068
Upplupna räntekostnader	96 890	118 671
Upplupna driftskostnader	1 707	0
Upplupna elkostnader	90 857	35 523
Upplupna vattenavgifter	17 352	0
Upplupna värmekostnader	0	52 706
Upplupna kostnader för renhållning	6 514	8 259
Upplupna revisionsarvoden	17 625	12 063
Upplupna styrelsearvoden	135 108	121 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 295
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	353 582	210 689
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	762 086	599 431

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 605 000	31 605 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-06

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per-Martin Magdeburg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jessica Klevenborn,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna Näsström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stina Eriksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Cecilia Clark,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Duvén,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Jacek Malec
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577395124

Dokument

Årsredovisning - 2025 Lundahus nr 4
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-05-06 15:26:10 CEST (+0200) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2026-05-12 08:37:04 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-05-12 08:37:04 CEST (+0200)

Per-Martin Magdeburg (PM)
Brf Lundahus nr 4
pmmagdeburg@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Martin Werner Magdeburg"
Signerade 2026-05-06 15:33:56 CEST (+0200)

Jessica Klevenborn (JK)
Brf Lundahus nr 4
jessicaklevenborn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESSICA KLEVENBORN"
Signerade 2026-05-06 17:56:55 CEST (+0200)

Anna Näsström (AN)
Brf Lundahus nr 4
annanaesstroem@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Sara Katarina Näsström"
Signerade 2026-05-06 15:36:48 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577395124

Stina Eriksdotter (SE)
Brf Lundahus nr 4
stinaeriksdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Stina Fabianowska Eriksdotter"
Signerade 2026-05-06 19:50:40 CEST (+0200)

Cecilia Clark (CC)
Brf Lundahus nr 4
Personnummer 195811223907
clark.cecilia@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Cecilia Clark"
Signerade 2026-05-06 15:39:03 CEST (+0200)

Patrik Duvén (PD)
Brf Lundshua nr 4
Personnummer 198204151230
patrik.duven@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK DUVÉN"
Signerade 2026-05-07 08:05:14 CEST (+0200)

Jacek Malec (JM)
Brf Lundahus nr 4
jacek.malec@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jacek Malec"
Signerade 2026-05-10 22:51:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

