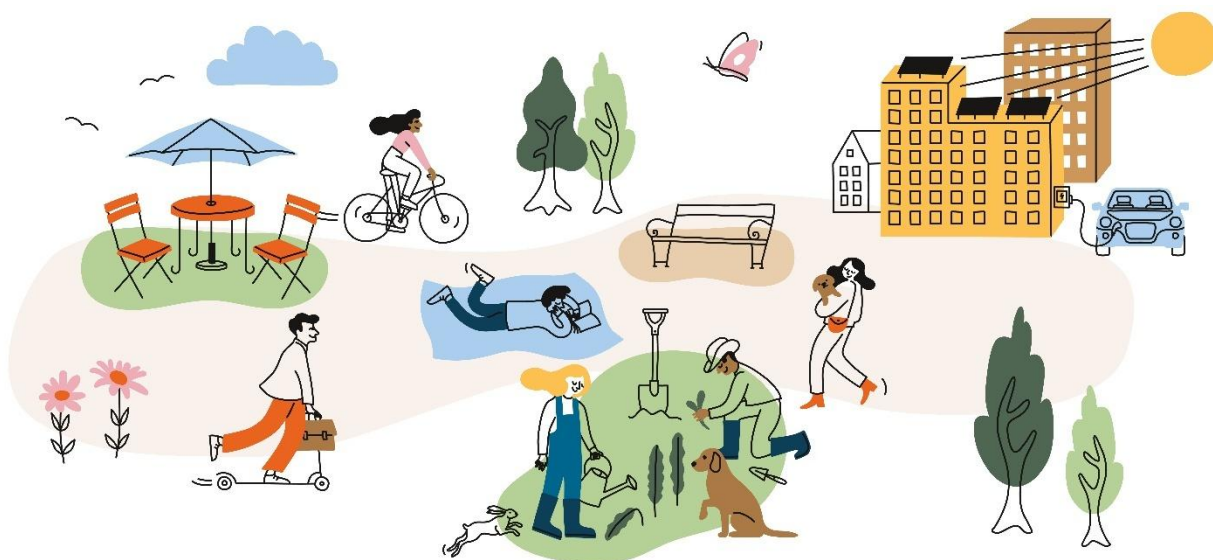


Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Lidköpingshus 18
Org nr: 716410-4171



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.

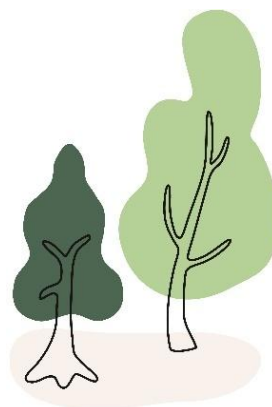


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 18 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 25 660 597 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -305 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 -596 tkr, vilket är 668 tkr lägre än föregående år. Variationen kan primärt tillskrivas höga avskrivningskostnader. Notera att kostnader för avskrivningar inte påverkar kassalikviditeten, där föreningen för räkenskapsåret har ett positivt utfall med +1,2 mkr. Bland driftkostnaderna noteras det ökning på bland annat vatten (+19%), fastighetsel (+6%) och värme (+3%). Ökningarna kan främst härledas från kommunala kostnadsökningar. Vid genomgång av de finansiella posterna kan en ökning konstateras bland räntekostnaderna (+34 %).

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 1 932 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 627 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ajax 1 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 84 lägenheter uppförda, varav 5 stycken har byggts om under 2013/2014 från att tidigare ha varit ett gruppboende. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Vallgatan 1, 3, 5, 7 och 9, Källaregatan 18 och 20 samt Målaregatan 2, 4, 6 och 8 i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Lägenhetsfördelning | Antal | Kommentar |
|---------------------|-----------|--|
| 1 rum och kök | 1 | <i>Bostadsrättslokal/Museilägenhet</i> |
| 2 rum och kök | 40 | |
| 3 rum och kök | 30 | |
| 4 rum och kök | 11 | |
| 5 rum och kök | 2 | |
| Summa | 84 | |

| Dessutom tillkommer | Antal | Kommentar |
|---------------------|-------|-------------------------------------|
| Verksamhetslokaler | 2 | |
| Föreningslokalen | 1 | |
| Antal garage | 49 | <i>Varav 22 st. i centralgarage</i> |
| Antal p-platser | 7 | |

Total tomtarea 7 884 m²

Total bostadsarea 5 726 m²

Total lokalarea 275 m²

Total area (bostads- & lokalarea) 6 001 m²

Årets taxeringsvärde 87 626 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 659 000 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 |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetservice | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Hisservice | Schindler AB |
| Kabel-TV & Bredband | Tele2 AB |
| Elleveranser | Lidköpings Elnät AB & Billinge Energi |
| Vatten, avlopp och renhållning | Lidköping Miljö & Teknik AB |
| Fjärrvärme | Lidköpings Energi AB |
| Nyckeljour | Securitas Sverige AB |

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 328 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att när en komponent byts ut inom ramen för underhåll, aktiveras åtgärden för den nya komponenten i balansräkningen. Därefter sker avskrivning enligt utformad avskrivningsplan som är anpassad efter respektive komponents ekonomiska livslängd. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen (utrangeras). Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder istället kan aktiveras på byggnader och inte behöver belasta underhållsfonden.

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 2 599 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 260 tkr (43 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr (67 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2026 är satt till 100 tkr (17 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|--|-----------|-----------|
| Ombyggnation gruppboende till bostäder | 2013/2014 | |
| Tilläggsisolering vindar | 2015 | |
| Målning trapphus | 2016 | |
| Nya garageportar | 2018 | |
| OVK | 2020 | |
| Energideklaration | 2020 | |
| Byte styr UC samt EcoGuardgivare | 2021 | |

Årets utförda underhåll & komponentutbyten

| Beskrivning | Belopp | Kommentar |
|----------------|-----------|--|
| Installationer | 77 441 | Ventilation, RB Connect (värmeuppkoppling) |
| Markytor | 31 680 | Asfaltering innergård |
| Fasader | 4 945 750 | Målning & utbyte av paneler. Komponent. |
| Dörrar | 297 573 | Entrédörrar. Komponent. |

Planerat underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|------------------|-----------|---------------------------|
| Fönsterreovering | 2026-2027 | Under upphandlingsprocess |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Peter Lindberg | Ordförande | 2026 |
| Richard Jensen | Sekreterare | 2026 |
| Dan Assarsson | Vice ordförande | 2027 |
| Kerstin Törn | Ledamot | 2026 |
| Lena Axelsson | Ledamot | 2027 |
| Christer Gustavsson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Ann-Christin Malmqvist | Suppleant | 2026 |
| Patrik Åkesson | Suppleant | 2026 |
| Per Järnliden | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB | | |
| <i>Huvudansvarig revisor:</i> | | |
| Staffan Jansson | Auktoriserad revisor | 2026 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Claes Malmqvist | 2026 |
| Matilda Lundin | 2026 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt utbyte och målning av fasader och entrédörrar. Åtgärderna har lagts på avskrivningsplan på 40 år vardera, och uppgick totalt till 5,2 mkr.

Föreningen har på extra stämma under räkenskapsåret röstat igenom att ge styrelsen mandat att upphandla fönsterrenovering på föreningens byggnader, som kommer påbörjas under 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Inför räkenskapsåret 2025 hade föreningen oförändrade årsavgifter och höjd värmeflex med +8%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2026) har styrelsen beslutat om att fortsätta med oförändrade årsavgifter men att höja värmeavgiften med +5% för att följa kommunens taxa.

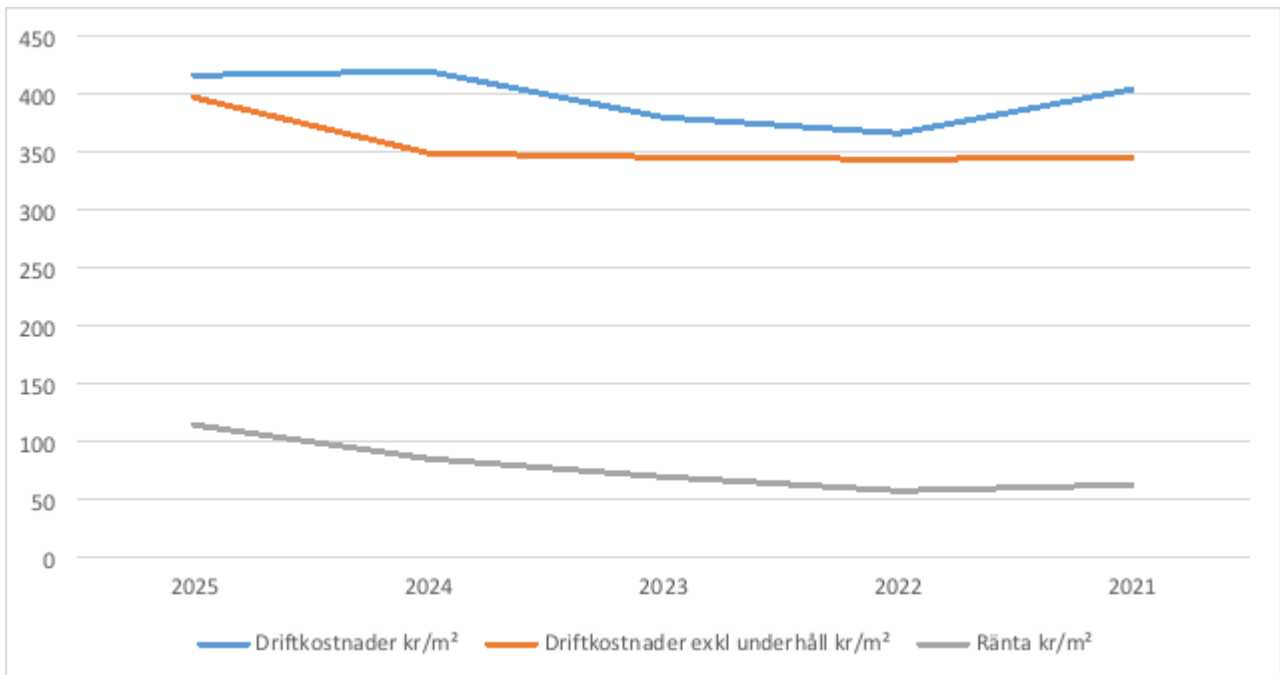
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 5 884 | 5 821 | 5 552 | 5 383 | 5 287 |
| Resultat efter finansiella poster* | -305 | 49 | 1 137 | 1 020 | 703 |
| Balansomslutning | 39 333 | 39 703 | 39 630 | 39 511 | 39 757 |
| Årets kassaflöde | 1 227 | -3 101 | 1 070 | 624 | 691 |
| Soliditet %* | 33 | 33 | 32 | 30 | 27 |
| Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år % | 147 | 149 | 324 | 253 | 182 |
| Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år % | 43 | 20 | 90 | 100 | 43 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94 | 94 | 92 | 93 | 93 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 919 | 911 | 864 | 837 | 821 |
| Driftkostnader kr/kvm | 415 | 419 | 379 | 364 | 402 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 397 | 348 | 345 | 342 | 344 |
| Energikostnad kr/kvm* | 215 | 201 | 207 | 202 | 192 |
| Sparande kr/kvm* | 320 | 381 | 381 | 349 | 331 |
| Ränta kr/kvm | 113 | 84 | 69 | 57 | 61 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 4 181 | 4 339 | 4 331 | 4 489 | 4 647 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 181 | 4 339 | 4 331 | 4 489 | 4 647 |
| Räntekänslighet %* | 4,5 | 4,8 | 5,0 | 5,4 | 5,7 |

* obligatoriska nyckeltal



Uppllysning till förlust

Årets underskott beror främst på höga avskrivningskostnader som uppstod till följd av bland annat K3-övergång samt relativt nyliga projekt som lagts på avskrivningsplan. Avskrivningarna påverkar inte kassalikviditeten, varav föreningen har ett positivt kassaflöde för året.

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 | 2 549 960 | 2 785 046 | 4 680 403 | 2 848 193 | 48 656 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 48 656 | -48 656 |
| Reservering underhållsfond | | | 400 000 | -400 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -109 121 | 109 121 | |
| Årets resultat | | | | | -305 386 |
| Vid årets slut | 2 549 960 | 2 785 046 | 4 971 282 | 2 605 970 | -305 386 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 896 849 |
| Årets resultat | -305 386 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -400 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 109 121 |
| Summa | 2 300 584 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--|------------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | 2 300 584 |
|--|------------------|

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 | 5 883 684 | 5 821 409 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 660 | 840 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 884 344 | 5 822 249 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | Not 4 | -327 690 | -137 732 |
| Underhåll | Not 5 | -109 121 | -423 225 |
| Driftskostnader | Not 6 | -2 052 235 | -1 952 594 |
| Övriga externa kostnader | Not 7 | -1 015 194 | -954 720 |
| Personalkostnader | Not 8 | -132 062 | -115 406 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 9 | -1 932 093 | -1 811 933 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 568 394 | -5 395 610 |
| Rörelseresultat | | 315 951 | 426 639 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 10 | 22 350 | 12 476 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 11 | 32 179 | 114 278 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 12 | -675 866 | -504 737 |
| Summa finansiella poster | | -621 337 | -377 982 |
| Resultat efter finansiella poster | | -305 386 | 48 656 |
| Årets resultat | | -305 386 | 48 656 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | -400 000 | -400 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 109 121 | 423 225 |
| Resultat efter fondförändring | | -596 265 | 71 881 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 13 | 34 918 510 | 31 547 009 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 14 | 484 156 | 544 426 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 15 | 0 | 4 955 633 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 35 402 666 | 37 047 068 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 16 | 126 000 | 126 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 126 000 | 126 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 528 666 | 37 173 068 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 8 800 | 11 800 |
| Övriga fordringar | Not 17 | 1 992 | 911 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 18 | 528 519 | 479 185 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 539 311 | 491 896 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 19 | 3 265 143 | 2 037 669 |
| Summa kassa och bank | | 3 265 143 | 2 037 669 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 804 454 | 2 529 564 |
| Summa tillgångar | | 39 333 120 | 39 702 632 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 335 006 | 5 335 006 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 971 282 | 4 680 403 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 306 288 | 10 015 409 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 605 970 | 2 848 193 |
| Årets resultat | | -305 386 | 48 656 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 300 584 | 2 896 849 |
| Summa eget kapital | | 12 606 872 | 12 912 258 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 20 | 17 815 054 | 13 982 922 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 815 054 | 13 982 922 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 20 | 7 273 166 | 12 055 238 |
| Leverantörsskulder | Not 21 | 524 298 | 226 825 |
| Skatteskulder | | 20 792 | 9 226 |
| Övriga skulder | Not 22 | 233 090 | 66 031 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 859 848 | 450 133 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 911 194 | 12 807 453 |
| Summa eget kapital och skulder | | 39 333 120 | 39 702 632 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 315 951 | 426 639 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 932 093 | 1 811 933 |
| Utdelningar | 22 350 | 12 476 |
| | 2 270 394 | 2 251 048 |
| Erhållen ränta | 32 179 | 114 278 |
| Erlagd ränta | -665 561 | -513 285 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 637 011 | 1 852 041 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -47 416 | 36 178 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 875 509 | -83 352 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 465 104 | 1 804 872 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i pågående byggnation, <i>fasadprojekt</i> | -287 690 | -4 955 633 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -287 690 | -4 955 633 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -949 940 | -949 940 |
| Upptagna lån | 0 | 1 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -949 940 | 50 060 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 1 227 474 | -3 100 701 |
| Likvida medel vid årets början | 2 037 669 | 5 138 370 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 265 143 | 2 037 669 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)* samt BFNAR (2023:1) *Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar*.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR (2003:3) Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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 före-kommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 660 597 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 10 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2025
- Nyligen uppförda eller ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

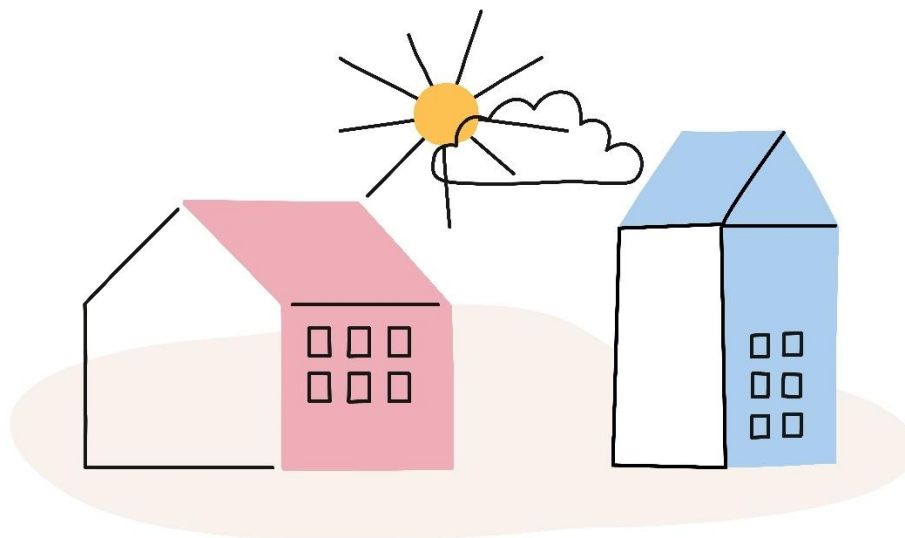
Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---------------------|----------|
| Stomme | Komponent | 75 |
| Fasad | Komponent | 40 |
| Fönster | Komponent | 44 |
| Tak | Komponent | 50 |
| Dörrar | Komponent | 40 |
| Elsystem | Komponent | 40 |
| Värmesystem | Komponent | 48 |
| VA-system | Komponent | 48 |
| Ventilation | Komponent | 45 |
| Hiss | Komponent | 48 |
| Inre ytskikt | Komponent | 15 |
| Restpost | Komponent | 50 |
| <i>Standardförbättringar & tillkommande komponenter</i> | | |
| Ombyggnader gruppboende | Linjär | 40 |
| Tilläggsisolering vind | Linjär | 15 |
| Lekplats | Linjär | 20 |
| Ecoguard | Linjär | 20 |
| Passersystem | Linjär | 15 |
| Planteringsmurar | Linjär | 15 |
| Utemiljö innergårdar | Linjär | 15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



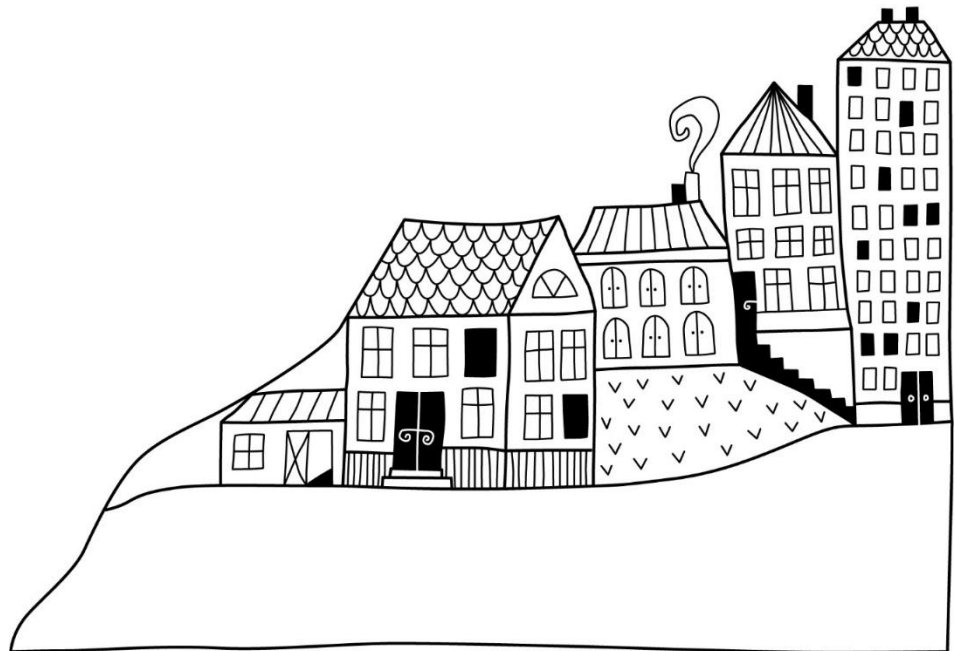
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten</i> | 4 797 372 | 4 797 372 |
| Årsavgifter, lokaler | 10 788 | 10 788 |
| Hyror, lokaler | 83 007 | 82 620 |
| Hyror, garage | 238 728 | 238 728 |
| Hyror, p-platser | 16 800 | 16 800 |
| Hyror, övriga | 21 000 | 18 800 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -22 537 | -22 248 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -920 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 400 | -2 400 |
| Bränsleavgifter, bostäder, <i>värmeavgift</i> | 661 824 | 612 900 |
| Elavgifter | 6 240 | 6 240 |
| Kabel-tv-avgifter | 40 320 | 40 320 |
| Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- & andrahandsavgift</i> | 33 469 | 21 493 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7 | -4 |
| Summa nettoomsättning | 5 883 684 | 5 821 409 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 660 | 840 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 660 | 840 |



Not 4 Reparationer

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Bostäder | -23 808 | -17 214 |
| Lokaler | -588 | 0 |
| Lokaler, Vitvaror | 0 | -1 282 |
| Gemensamma utrymmen | -24 603 | 0 |
| Tvättutrustning | -21 154 | -8 891 |
| Installationer, VA/Sanitet | -20 062 | -14 085 |
| Installationer, Värme | -5 625 | -19 665 |
| Installationer, Ventilation | -31 586 | -8 542 |
| Installationer, El | -17 163 | -21 516 |
| Installationer, Tele/TV/Porttelefon | -39 506 | -17 486 |
| Installationer, Hissar | -21 944 | -3 646 |
| Installationer, Låssystem | -1 920 | -4 775 |
| Huskropp | -2 898 | 0 |
| Tak | -4 081 | 0 |
| Fönster | -2 849 | -5 279 |
| Dörrar & Portar | -7 639 | -3 746 |
| Garage & p-platser | -11 334 | -2 069 |
| Garage | -2 069 | 0 |
| Övrigt | -5 464 | -6 410 |
| Försäkringsskador | -83 396 | -3 125 |
| Summa reparationskostnader | -327 690 | -137 732 |

Not 5 Underhåll

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Lokaler | 0 | 48 786 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 26 169 |
| Installationer, VA/Sanitet | 0 | 325 773 |
| Installationer, Värme | 18 060 | 0 |
| Installationer, Ventilation | 59 380 | 0 |
| Markytor | 31 680 | 0 |
| Övrigt | 0 | 22 497 |
| Summa underhållskostnader | -109 121 | -423 225 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -173 076 | -161 510 |
| Försäkringspremier | -210 952 | -194 405 |
| Kabel- och digital-TV | -174 529 | -171 955 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 800 | 900 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -130 | 0 |
| Serviceavtal | -25 330 | -23 344 |
| Obligatoriska besiktningar | -2 368 | -5 241 |
| Bevakningskostnader | -5 358 | -6 551 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -4 347 | 0 |
| Statuskontroll | 0 | -5 650 |
| Förbrukningsinventarier | -13 999 | -15 928 |
| Vatten | -323 772 | -271 931 |
| Fastighetsel | -306 778 | -290 331 |
| Uppvärmning | -660 502 | -642 854 |
| Sophantering och återvinning | -151 963 | -163 795 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 931 | 0 |
| Summa driftskostnader | -2 052 235 | -1 952 594 |

Not 7 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -898 311 | -862 364 |
| IT-kostnader | -24 933 | -26 121 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -30 000 | -21 348 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 679 | -6 300 |
| Kreditupplysningar | -3 380 | -346 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 125 | -11 985 |
| Telefon och porto | -8 311 | -17 085 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 490 | -5 490 |
| Konsultarvoden | -12 500 | 0 |
| Bankkostnader | -3 777 | -3 682 |
| Övriga externa kostnader | -1 688 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 015 194 | -954 720 |



Not 8 Personalkostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | -80 600 | -67 579 |
| Sammanträdesarvoden | -9 000 | -17 325 |
| Övriga ersättningar | -3 245 | -1 188 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 000 | -4 000 |
| Övriga personalkostnader | -7 000 | 0 |
| Sociala kostnader | -27 217 | -25 314 |
| Summa personalkostnader | -132 062 | -115 406 |

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -1 841 306 | -1 721 147 |
| Avskrivning Markanläggningar | -30 516 | -30 516 |
| Avskrivning Installationer | -60 270 | -60 270 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 932 093 | -1 811 933 |

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag, <i>Länsförsäkringar</i> | 22 350 | 12 476 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 22 350 | 12 476 |

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i> | 31 984 | 113 813 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 123 | 289 |
| Övriga ränteintäkter | 72 | 177 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 32 179 | 114 278 |

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -675 811 | -504 737 |
| Övriga räntekostnader | -54 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -675 866 | -504 737 |

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden
2025-12-31 2024-12-31
Vid årets början

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 47 047 226 | 47 047 226 |
| Mark | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Markanläggningar | 513 560 | 513 560 |
| | 49 560 786 | 49 560 786 |

Årets anskaffningar

| | | |
|---------------------------|------------------|----------|
| Byggnader, <i>Fasader</i> | 4 945 750 | 0 |
| Byggnader, <i>Dörrar</i> | 297 573 | 0 |
| | 5 243 323 | 0 |

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
54 804 109 49 560 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -17 861 266 | -16 140 120 |
| Markanläggningar | -152 511 | -121 995 |
| | -18 013 777 | -16 262 115 |

Årets avskrivningar

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 841 306 | -1 721 147 |
| Markanläggningar | -30 516 | -30 516 |
| | -1 871 822 | -1 751 663 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-19 885 600 -18 013 777
Restvärde enligt plan vid årets slut
34 918 510 31 547 009
Varav

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader | 32 587 977 | 29 185 960 |
| Mark | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Markanläggningar | 330 533 | 361 049 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 84 800 000 | 82 200 000 |
| Lokaler | 2 826 000 | 2 459 000 |

Totalt taxeringsvärde
87 626 000 84 659 000
varav byggnader 63 514 000 59 409 000

varav mark 24 112 000 25 250 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

| Anskaffningsvärden | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier & verktyg | 40 689 | 40 689 |
| Installationer | 937 180 | 937 180 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 977 869 | 977 869 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier & verktyg | -40 689 | -40 689 |
| Installationer | -392 754 | -332 484 |
| | -433 443 | -373 173 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -60 270 | -60 270 |
| | -60 270 | -60 270 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -493 713 | -433 443 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 484 156 | 544 426 |
| Varav | | |
| Installationer, <i>Ecoguard</i> | 72 875 | 79 500 |
| Installationer, <i>Passersystem</i> | 411 281 | 464 926 |

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| Anskaffningsvärde | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Fasader & Dörrar | 4 955 633 | 0 |
| | 4 955 633 | 0 |
| Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation | | |
| Fasader & Dörrar | 287 690 | 4 955 633 |
| Summa anskaffningsvärde | 287 690 | 4 955 633 |
| Årets omklassificeringar | | |
| Fasader (<i>Byggnad, se not 13</i>) | -4 945 750 | 0 |
| Dörrar (<i>Byggnad, se not 13</i>) | -297 573 | 0 |
| Summa omklassificeringar | -5 243 323 | 0 |
| Kvarstående pågående ny- och ombyggnation | | |
| Fasader & Dörrar | 0 | 4 955 633 |
| Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut | 0 | 4 955 633 |

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 252 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen | 126 000 | 126 000 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 126 000 | 126 000 |

Not 17 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 992 | 911 |
| Summa övriga fordringar | 1 992 | 911 |

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 228 442 | 208 459 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 235 411 | 215 591 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 43 638 | 43 407 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 570 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 458 | 11 728 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 528 519 | 479 185 |

Not 19 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel, <i>SBAB</i> | 2 545 159 | 1 513 175 |
| Transaktionskonto, <i>Swedbank</i> | 719 984 | 524 494 |
| Summa kassa och bank | 3 265 143 | 2 037 669 |



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 25 088 220 | 26 038 160 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -949 940 | -949 940 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 323 226 | -11 105 298 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 17 815 054 | 13 982 922 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkors- ändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,96% | 2026-10-30 | 4 077 106 | 0 | 101 940 | 3 975 166 |
| STADSHYPOTEK | 3,99% | 2026-12-01 | 2 650 000 | 0 | 100 000 | 2 550 000 |
| STADSHYPOTEK | 1,51% | 2027-03-01 | 2 355 000 | 0 | 60 000 | 2 295 000 |
| STADSHYPOTEK | 2,76% | 2027-12-01 | 980 000 | 0 | 248 000 | 732 000 |
| SBAB | 3,23% | 2028-09-14 | 4 510 756 | 0 | 80 000 | 4 430 756 |
| STADSHYPOTEK | 2,94% | 2029-06-01 | 8 321 487 | 0 | 260 000 | 8 061 487 |
| STADSHYPOTEK | 3,22% | 2030-12-30 | 3 143 811 | 0 | 100 000 | 3 043 811 |
| Summa | | | 26 038 160 | 0 | 949 940 | 25 088 220 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två lån på 6 323 226 kr samt amortera 949 940 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 4 749 700 kr. Resterande skuld, 20 338 520 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 | 278 120 | 12 304 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 246 178 | 214 521 |
| Summa leverantörsskulder | 524 298 | 226 825 |

Not 22 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Lån under betalning | 163 325 | 0 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 17 729 | 17 729 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 52 036 | 48 302 |
| Summa övriga skulder | 233 090 | 66 031 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 45 804 | 35 500 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 214 700 | 10 692 |
| Upplupna elkostnader | 29 735 | 32 639 |
| Upplupna värmekostnader | 79 586 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 030 | 17 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 54 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 472 939 | 354 302 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 859 848 | 450 133 |

| Not Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 41 286 500 | 41 286 500 |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga andra händelser har inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen är fastställd 2026-03-10

Årsredovisningen undertecknades av samtliga enligt det datum som framgår på elektronisk signering.

Peter Lindberg

Richard Jensen

Lena Axelsson

Kerstin Törn

Dan Assarsson

Christer Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574704732

Dokument

Årsredovisning 2025 - Brf Lidköpingshus 18 (716410-4171)
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2026-04-07 14:51:05 CEST (+0200) av Gabriel Boström (GB)
Färdigställt 2026-04-14 09:44:33 CEST (+0200)

Initierare

Gabriel Boström (GB)
Riksbyggen
gabriel.bostrom@riksbyggen.se

Signerare

Peter Lindberg (PL)
Ordförande
peter.lindberg@pe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Erik Lindberg"
Signerade 2026-04-08 07:24:59 CEST (+0200)

Kerstin Thörn (KT)
Ledamot
thorn.kerstin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Birgitta Törn"
Signerade 2026-04-07 14:52:50 CEST (+0200)

Lena Axelsson (LA)
Ledamot
lena@instoreagency.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Marie Axelsson"
Signerade 2026-04-07 15:24:17 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
RevisorsCentrum i Skövde AB
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN JANSSON"
Signerade 2026-04-14 09:44:33 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574704732

Christer Gustavsson (CG)

Ledamot

christer.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Christer Gustavsson"
Signerade 2026-04-07 14:52:36 CEST (+0200)

Richard Jensen (RJ)

Ledamot

richard.jensen50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Folke Martin Jensen"
Signerade 2026-04-07 15:39:19 CEST (+0200)

Dan Assarsson (DA)

Ledamot

dan.assarsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN ASSARSSON"
Signerade 2026-04-07 15:00:10 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 18 Org.nr 716410-4171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 18 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka

de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 18 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Skövde dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 188.241.xxx.xxx

2026-04-14 07:41:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 ränteutgifter 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Lidköpingshus 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 18 i samarbete med Riksbyggen

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

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



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