
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Lidköpingshus 3
Org nr: 769000-1834



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 3 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 har sitt säte i Lidköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nya stadgar är antagna på ordinarie stämma 7 april 2025 och extra stämma 28 april 2025. Stadgarna är registrerade på Bolagsverket 12 maj 2025.

Årets resultat är marginellt bättre än föregående år men fortfarande ett underskott, dels p.g.a. en större vatteskada samt högre kostnader för vatten och värme. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatt lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 140%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 261% till 191%.

I resultatet ingår avskrivningar med 274 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 55 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften med 3% och värmeavgiften med 10% från januari 2026 för att komma i balans med budgeten för 2026.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biet 1 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter samt 2 bostadsrättslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Majorsallén 23 och 25 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	22

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	20

Total tomtarea	4 783 m ²
Total bostadsarea	1 990 m ²
Lokaler bostadsrätt	235 m ²
Lokaler hyresrätt	15 m ²
Total lokalarea	250 m ²

Årets taxeringsvärde	25 135 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 319 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning samt Fastighetsservice
Billinge Energi AB	El
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefon & bredband
Telia AB	Bredband
Säkerhetstjänst i Väst AB	Bevakning parkering
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 396 tkr och planerat underhåll för 205 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 1 778 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 178 tkr (79 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 45 kr/m². Budgeterad avsättning för 2026 görs med 45 kr/m² vilket är lägre än den genomsnittliga utgiften per år. Detta beror på att föreningen gått över från K2 till K3 regelverket för några år sedan. I K2 gjordes större avsättningar till underhållsfonden vilket lett till att ingående balans är tillräckligt stort för att minska avsättningen under några år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1997	
Byte fjärrvärmväxlare	2013-2014	Samt injustering radiatorsystem och vattencirkulation
Utemiljöprojekt	2017	360 tkr 20-årig avskrivningsplan
Fönsterbyte	2019	
Trapphusmålning	2023-2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	39 063	Styrportal
Gemensamma utrymmen	165 556	Dörrar till källare

Planerat underhåll

Inga större åtgärder är planerade närmaste åren

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nevin Fares	Ordförande	2027
Carly Tarabay	Vice ordf. & sekreterare	2026
Oraphin Chaiphuthon	Ledamot	2027
Gunnar Johansson	Ledamot	2026
Britt Kjellqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Rydberg	Suppleant	2026
Ulla-Britt Hansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ziad Tarabay	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 7%. Värmeavgiften höjdes med 3% från 1 januari 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% och värmeavgiften med 10% från och med 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 972 kr/m²/år inklusive värmeavgift.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

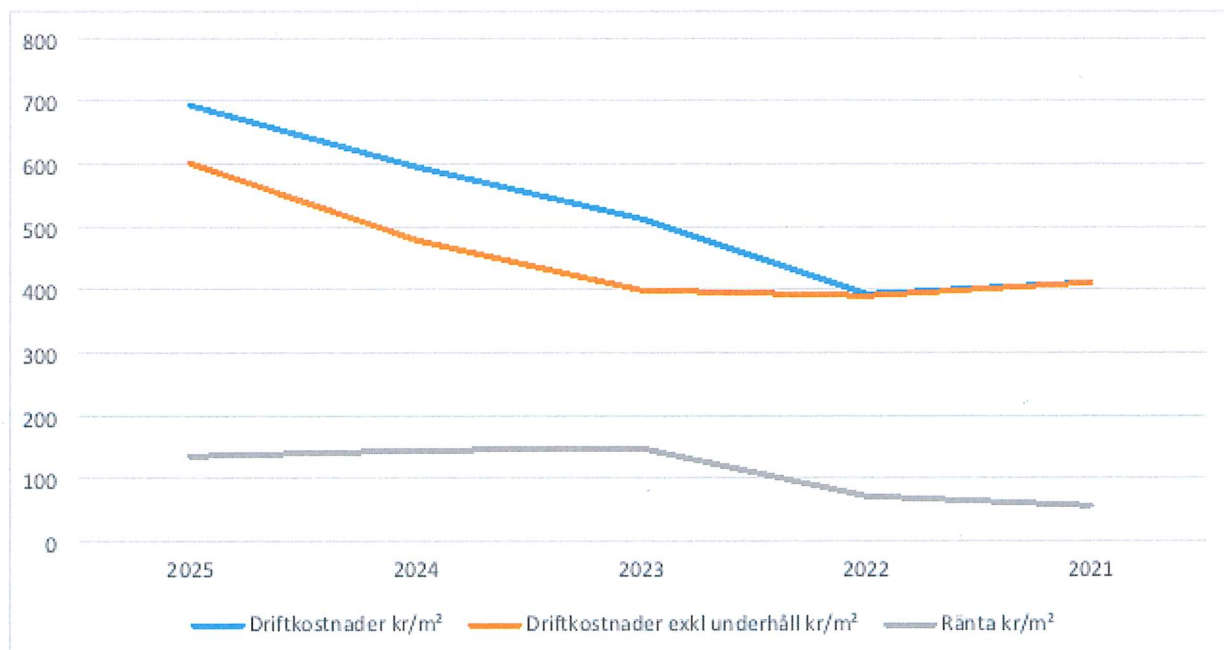
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 212	2 193	2 088	2 008	1 989
Resultat efter finansiella poster*	-219	-240	-126	215	177
Resultat exkl avskrivningar	55	41	154	495	458
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-45	-49	84	357	258
Balansomslutning	9 455	9 678	10 070	10 377	10 448
Soliditet %*	17	19	21	21	19
Likviditet% exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	191	261	296	329	277
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	140	52	170	170	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	98	97	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	972	967	916	884	876
Driftkostnader kr/kvm	691	595	511	396	412
Energikostnad kr/kvm*	297	280	262	261	257
Underhållsfond kr/kvm	539	585	661	749	692
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	40	31	61	89
Sparande kr/kvm*	116	134	183	225	204
Ränta kr/kvm	135	142	145	71	54
Skuldsättning kr/kvm*	3 140	3 257	3 365	3 465	3 582
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 161	3 279	3 388	3 488	3 606
Räntekänslighet %*	3,3	3,4	3,7	3,9	4,1

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 130	1 310 962	732 455	-239 555
Disposition enl. årsstämmobeslut			-239 555	239 555
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-204 619	204 619	
Årets resultat				-219 294
Vid årets slut	40 130	1 206 343	597 519	-219 294

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	492 900
Årets resultat	-219 294
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 619

Summa	378 225
--------------	----------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	378 225
--	----------------

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	2 211 558	2 193 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 734	1 020
Summa		2 492 292	2 194 116
Rörelsekostnader			
Underhåll	Not 4	-204 619	-259 501
Reparationer	Not 5	-396 271	-97 275
Driftskostnader	Not 6	-947 571	-975 060
Övriga externa kostnader	Not 7	-561 000	-506 905
Personalkostnader	Not 8	-51 424	-44 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-273 922	-280 064
Summa rörelsekostnader		-2 434 806	-2 163 329
Rörelseresultat		57 485	30 787
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	4 209	2 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	20 496	45 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-301 485	-318 218
Summa finansiella poster		-276 780	-270 342
Resultat efter finansiella poster		-219 294	-239 555
Årets resultat		-219 294	-239 555
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfonden		-100 000	-90 000
Ianspråkstagande av underhållsfonden		204 619	259 501
Resultat efter fondförändring		-114 675	-70 054



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	7 401 914	7 675 836
Summa materiella anläggningstillgångar		7 401 914	7 675 836
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		7 467 914	7 741 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 480	0
Övriga fordringar		14 342	7 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	193 886	190 375
Summa kortfristiga fordringar		210 708	197 837
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 776 611	1 738 821
Summa kassa och bank		1 776 611	1 738 821
Summa omsättningstillgångar		1 987 319	1 936 657
Summa tillgångar		9 455 233	9 678 493



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 130	40 130
Fond för yttre underhåll		1 206 343	1 310 962
Summa bundet eget kapital		1 246 473	1 351 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		597 519	732 455
Årets resultat		-219 294	-239 555
Summa fritt eget kapital		378 225	492 900
Summa eget kapital		1 624 698	1 843 992
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 415 343	4 096 735
Summa långfristiga skulder		6 415 343	4 096 735
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	617 674	3 198 062
Leverantörsskulder		303 543	353 891
Skatteskulder		9 353	0
Övriga skulder	Not 18	107 175	22 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	377 447	162 873
Summa kortfristiga skulder		1 415 192	3 737 766
Summa eget kapital och skulder		9 455 233	9 678 493



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	57 485	30 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	273 922	280 064
Utdelningar	4 209	2 350
	335 617	313 201
Erhållen ränta	20 496	45 526
Erlagd ränta	-320 558	-319 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 554	39 125
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 871	-131 215
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	276 887	92 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299 570	246
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-261 780	-242 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-261 780	-242 924
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	37 790	-242 678
Likvida medel vid årets början	1 738 821	1 981 499
Likvida medel vid årets slut	1 776 611	1 738 821



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av 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.

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 som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
<i>Ursprunglig byggnad</i>		
Stomme och grund	Komponent	100
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>		
Stamrenovering	Komponent	40
Takrenovering	Komponent	30
Skärmtak källartrappor	Komponent	10
Markanläggning	Komponent	20
Fönster	Komponent	40

Markvärdet 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	1 654 800	1 654 800
Årsavgifter, lokaler	68 844	68 844
Hyror, lokaler	2 750	3 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Bränsleavgifter, bostäder	439 896	426 912
Övriga ersättningar		
(Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning)	27 274	21 546
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Summa nettoomsättning	2 211 558	2 193 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	1 380	1 020
Försäkringsersättningar	279 354	0
Summa övriga rörelseintäkter	280 734	1 020

Not 4 Underhåll

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-165 556	-249 822
Installationer	-39 063	-9 679
Summa underhåll	-204 619	-259 501

Not 5 Reparationer

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lokaler	0	-19 731
Gemensamma utrymmen	-16 591	-2 240
Installationer	-27 145	-11 800
Huskropp	-10 804	-2 300
Markytor	-29 895	-5 711
Övriga (försäkringsskada)	-311 836	-255 493
Summa reparationer	-396 271	-97 275



Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 350	-73 390
Försäkringspremier	-41 157	-37 512
Kabel- och digital-TV	-89 811	-90 186
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Obligatoriska besiktningar	0	-75 000
Bevakningskostnader	-2 316	-2 084
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 629	-11 250
Förbrukningsinventarier	-1 151	-8 225
Vatten	-163 001	-134 550
Fastighetsel	-38 875	-36 695
Uppvärmning	-463 286	-455 251
Sophantering och återvinning	-44 848	-44 848
Förvaltningsarvode drift extra	-12 747	-6 569
Summa driftskostnader	-947 571	-975 060

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration och drift	-501 390	-465 763
IT-kostnader	-4 375	-3 751
Arvode, yrkesrevisorer	-21 253	-18 400
Övriga förvaltningskostnader	-15 971	-6 165
Kreditupplysningar	-6 683	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 586	-7 163
Medlems- och föreningsavgifter	-2 684	-2 684
Bankkostnader	-3 059	-2 770
Summa övriga externa kostnader	-561 000	-506 905

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-31 100	-26 400
Sammanträdesarvoden	-8 800	-7 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	-1 200
Sociala kostnader	-10 324	-9 724
Summa personalkostnader	-51 424	-44 524

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-249 780	-249 780
Avskrivning Markanläggningar	-18 000	-18 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 142	-12 284
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-273 922	-280 064

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	4 209	2 350
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 209	2 350

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 141	45 347
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	202	27
Övriga ränteintäkter	153	152
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 496	45 526

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 485	-318 218
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-301 485	-318 218



Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 359 628	12 359 628
Mark	28 695	28 695
Standardförbättringar	122 839	122 839
Markanläggning	360 000	360 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 871 162	12 871 162

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 948 127	-6 698 347
Standardförbättringar	-116 698	-104 414
Markanläggningar	-130 500	-112 500
	-7 195 325	-6 915 261

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-249 780	-249 780
Årets avskrivning standardförbättringar	-6 141	-12 284
Årets avskrivning markanläggningar	-18 000	-18 000
	-273 921	-280 064

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Uppskrivning mark	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	5 161 720	5 411 500
Mark	2 028 695	2 028 695
Standardförbättringar	0	6 141
Markanläggningar	211 500	229 500

Taxeringsvärden

Bostäder	24 000 000	21 400 000
Lokaler	1 135 000	919 000
Totalt taxeringsvärde	25 135 000	22 319 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 997 000</i>	<i>15 637 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 138 000</i>	<i>6 682 000</i>

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
132 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 000	66 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	66 000	66 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 575	39 764
Förutbetalda driftkostnader	605	579
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 348	125 348
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 502	22 308
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 856	1 751
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 886	190 375

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 318 400	1 348 259
Transaktionskonto	458 210	390 561
Summa kassa och bank	1 776 611	1 738 821

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 033 017	7 294 797
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 924	-242 924
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-374 750	-2 955 138
Långfristig skuld vid årets slut	6 415 343	4 096 735

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,35%		2 583 312	-2 489 032	94 280	0
STADSHYPOTEK	3,45%	2026-03-01	519 750	0	72 500	447 250
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-06-30	1 322 774	0	30 000	1 292 774
STADSHYPOTEK	4,31%	2027-09-30	2 868 961	0	65 000	2 803 961
STADSHYPOTEK	2,94%	2028-12-30		2 489 032	0	2 489 032
Summa			7 294 797	0	261 780	7 033 017

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 924 kr samt omförhandla 374 750 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 971 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 818 397 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	103 724	0
Medlemmarnas reparationsfonder	3 451	3 513
Skuld sociala avgifter och skatter	0	19 427
Summa övriga skulder	107 175	22 940

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 890	0
Upplupna räntekostnader	1 157	20 230
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	169 770	0
Upplupna elkostnader	3 305	3 489
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	9 200	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 213	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 913	129 188
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 447	162 873

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 758 000	8 758 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 februari 2026

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Nevin Fares

Carly Tarabay

Oraphin Chaiphuthon

Gunnar Johansson

Britt Kjellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570686670

Dokument

201633 Årsredovisning - 2025-12-31 för påskrift
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-02-23 10:45:44 CET (+0100) av Britt Kjellqvist (BK)
Färdigställt 2026-02-25 12:02:40 CET (+0100)

Signerare

Britt Kjellqvist (BK) Riksbyggen britt.kjellqvist@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT ANLI GUNILLA KJELLQVIST" Signerade 2026-02-23 10:47:17 CET (+0100)	Nevin Fares (NF) nevinf86@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NEVIN FARES" Signerade 2026-02-23 11:53:26 CET (+0100)
Carly Tarabay (CT) carlytarabay@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARLY TARABAY" Signerade 2026-02-24 09:33:00 CET (+0100)	Gunnar Johansson (GJ) gt_studio@yahoo.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gunnar Oskar Johansson" Signerade 2026-02-23 12:32:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570686670

Oraphin Chaiphuthon (OC)
oraphin2518@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ORAPHIN CHAIPHUTHON"
Signerade 2026-02-25 08:42:44 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2026-02-25 12:02:40 CET (+0100)

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 3
Org.nr 769000-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 3 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 på 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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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: 37.123.xxx.xxx

2026-02-25 10:57:20 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://euti.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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Lidköpingshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 3 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

