

---

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Lidköpingshus 1  
Org nr: 769000-1735



---

# 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, fastighetservice 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 1 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 9 april 2025 och extra stämma 29 april 2025. Stadgarna är registrerade på Bolagsverket 13 maj 2025.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för vatten och avlopp. Räntekostnaderna har ökat marginellt, 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 85% till 313%.

I resultatet ingår avskrivningar med 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 502 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Getingen 1 i Lidköpings Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Majorsallén 27 och 29 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	30
2 rum och kök	18

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal p-platser	25



Total tomtarea	4 988 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 179 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	127 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	26 875 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 470 000 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 fastighetservice
Lidköping Energi AB	Fjärrvärme
Billinge Energi AB	El
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefon & bredband
Telia AB	Bredbandsanslutning

#### 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 87 tkr och planerat underhåll för 144 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 3 039 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 304 tkr (132 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår har skett med 132 kr/m<sup>2</sup>.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1994	
Byte fjärrvärmväxlare	2013-2014	Samt injustering radiatorsystem och vattencirkulation
Fönsterbyte	2019	
Byte lägenhetsdörrar	2019	
Huskropp utvändigt (takvård)	2022	
OVK	2023	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	104 555	Byte torktumlare
Installationer	39 063	Styrportal

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll fasader	2026	Påbörjas våren 2026

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Karlsson	Ordförande	2027
Ursula Sagasser	Vice ordförande	2026
Thomas Andersson	Ledamot	2026
Michael Rosqvist	Ledamot	2027
Britt Kjellqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Ekstrand	Suppleant	2026
Peter Svenssons dbö	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
Anna Sundberg	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året beslutat att genomföra en total fasadrenovering. Projektet kommer att påbörjas under 2026. Kostnaden för projektet kommer att bli ca 10 miljoner kronor, varav 1 miljon tas ur föreningens underhållsfond och resterande 9 miljoner lånas upp.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 2%. 1 januari 2025 höjdes bränsleavgiften med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9% på grund av kommande fasadprojekt och bränsleavgiften med 5% från och med 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 136 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive bränsleavgift.

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 5 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.

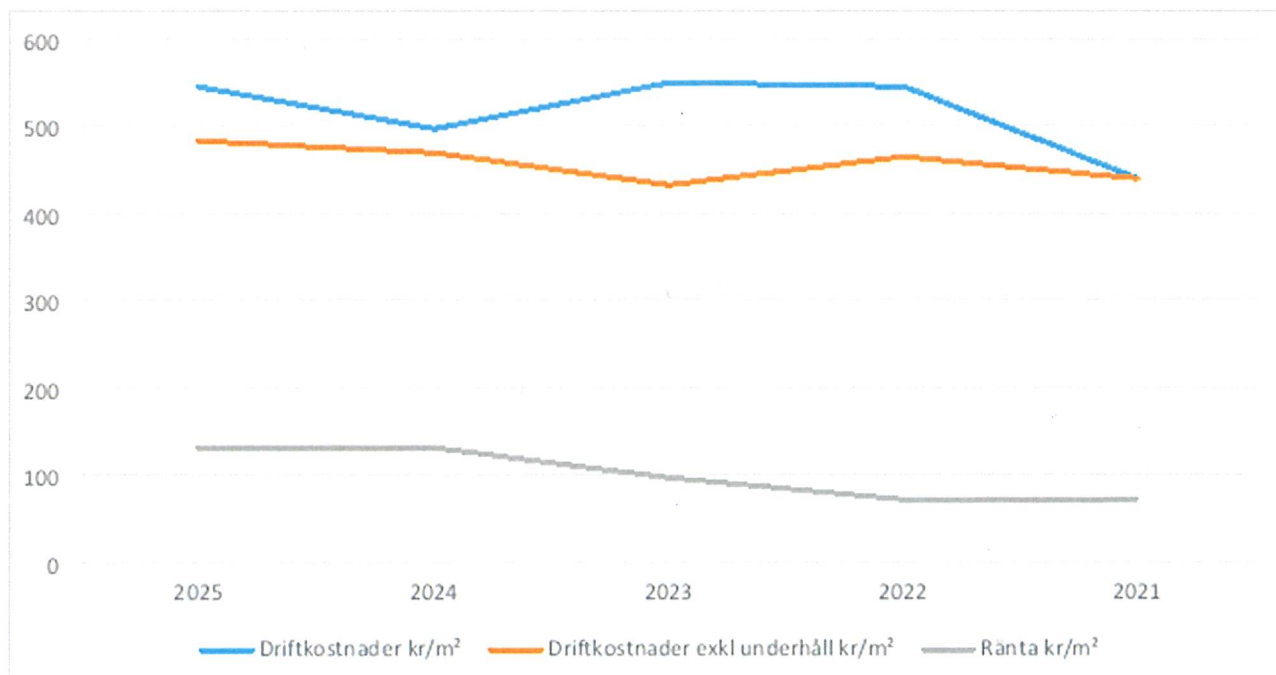


# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 576	2 490	2 402	2 278	2 259
Resultat efter finansiella poster*	174	301	187	111	319
Resultat exkl avskrivningar	502	630	516	440	648
Balansomslutning	13 255	12 971	13 183	13 226	13 468
Soliditet %*	21	20	17	16	15
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	313	425	310	295	271
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	313	85	51	40	83
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 136	1 104	1 077	1 020	1 012
Driftkostnader kr/kvm	544	496	550	544	438
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	482	468	432	464	438
Energikostnad kr/kvm*	318	302	283	285	288
Underhållsfond kr/kvm	664	604	514	543	560
Sparande kr/kvm*	280	300	342	270	280
Ränta kr/kvm	131	130	96	70	71
Skuldsättning kr/kvm*	4 226	4 362	4 498	4 622	4 758
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 472	4 616	4 761	4 891	5 035
Räntekänslighet %*	3,9	4,2	4,4	4,8	5,0

\* 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	39 300	1 393 017	853 609	301 277
Disposition enl. årsstämmobeslut			301 277	-301 277
Reservering underhållsfond		282 000	-282 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-143 618	143 618	
Årets resultat				173 837
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 300</b>	<b>1 531 399</b>	<b>1 016 504</b>	<b>173 837</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 154 886
Årets resultat	173 837
Årets fondreservering enligt stadgarna	-282 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 618
<b>Summa</b>	<b>1 190 340</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 190 340</b>
----------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 575 962	2 490 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	780
<b>Summa</b>		<b>2 576 622</b>	<b>2 490 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll	Not 4	-143 618	-62 598
Reparationer	Not 5	-86 524	-88 627
Driftskostnader	Not 6	-1 024 839	-991 693
Övriga externa kostnader	Not 7	-524 209	-448 392
Personalkostnader	Not 8	-36 602	-39 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-327 717	-328 967
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 143 509</b>	<b>-1 960 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>433 114</b>	<b>530 635</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	3 892	2 172
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	37 934	68 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-301 103	-299 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 277</b>	<b>-229 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>173 837</b>	<b>301 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>173 837</b>	<b>301 277</b>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-282 000	-270 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		143 618	62 598
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>35 455</b>	<b>93 875</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 13	9 850 252	10 177 969
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 850 252</b>	<b>10 177 969</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	74 500	74 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 500</b>	<b>74 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 924 752</b>	<b>10 252 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	20 738
Övriga fordringar	Not 15	8 734	5 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	160 841	68 943
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 575</b>	<b>94 924</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 160 461	2 623 726
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 160 461</b>	<b>2 623 726</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 330 036</b>	<b>2 718 649</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 254 788</b>	<b>12 971 118</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	39 300	39 300	
Fond för yttre underhåll	1 531 399	1 393 017	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 570 699</b>	<b>1 432 317</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 016 504	853 609	
Årets resultat	173 837	301 277	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 190 340</b>	<b>1 154 886</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 761 039</b>	<b>2 587 202</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 429 892	7 185 727
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 429 892</b>	<b>7 185 727</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	314 500	2 873 165
Leverantörsskulder		448 813	110 083
Skatteskulder		10 024	3 049
Övriga skulder	Not 19	31 612	12 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	258 908	199 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 063 857</b>	<b>3 198 189</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 254 788</b>	<b>12 971 118</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	433 114	530 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	327 717	328 967
Utdelningar	3 892	2 172
	<b>764 722</b>	<b>861 774</b>
Erhållen ränta	37 934	68 025
Erlagd ränta	-297 210	-324 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>505 447</b>	<b>605 307</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-74 651	68 429
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	420 440	-174 147
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>851 236</b>	<b>499 589</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-314 500	-314 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-314 500</b>	<b>-314 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	536 736	185 089
Likvida medel vid årets början	2 623 726	2 438 637
Likvida medel vid årets slut	3 160 461	2 623 726



# 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>		
Stamreovering	Komponent	42
Skärmtak källartrappor	Komponent	5 (slutavskriven)
Ny uteplats + pollare	Komponent	10
Fönster	Komponent	40
Lägenhetsdörrar	Komponent	30

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	1 953 072	1 953 072
Hyror, lokaler	17 580	17 580
Hyror, p-platser	28 860	28 860
Bränsleavgifter, bostäder	521 424	453 564
Övriga ersättningar (Pantförskrivning- & överlåtelseavg. samt avgift andrahandsuthyrning)	55 030	36 955
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-11
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 575 962</b>	<b>2 490 020</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	780
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>660</b>	<b>780</b>

## Not 4 Underhåll

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-104 555	-50 559
Installationer	-39 063	-12 039
<b>Summa underhåll</b>	<b>-143 618</b>	<b>-62 598</b>

## Not 5 Reparationer

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-11 770	-11 593
Installationer	-29 398	-46 924
Huskropp	0	-25 994
Mark	-27 783	-2 700
P-platser	-6 398	0
Övriga	-11 175	-1 416
<b>Summa reparationer</b>	<b>-86 524</b>	<b>-88 627</b>



## Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 150	-73 900
Försäkringspremier	-38 435	-35 053
Kabel- och digital-TV	-98 187	-98 174
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-418
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 068	-25 654
Förbrukningsinventarier	-2 364	-11 508
Vatten	-146 908	-126 436
Fastighetsel	-78 888	-69 483
Uppvärmning	-508 024	-500 951
Sophantering och återvinning	-48 503	-45 628
Förvaltningsarvode drift extra	-14 612	-4 888
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 024 839</b>	<b>-991 693</b>

## Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration & drift	-452 500	-407 053
IT-kostnader	-4 375	-3 750
Arvode, yrkesrevisorer	-21 323	-18 800
Övriga förvaltningskostnader	-14 219	-5 790
Kreditupplysningar	-11 106	-757
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 849	-6 317
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-2 928	-2 928
Bankkostnader	-2 909	-2 969
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-524 209</b>	<b>-448 392</b>

## Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-10 000	-9 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-6 000
Sociala kostnader	-5 602	-6 388
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-36 602</b>	<b>-39 888</b>

## Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-321 467	-321 467
Avskrivning Markanläggningar	-6 250	-7 500
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-327 717</b>	<b>-328 967</b>



**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 (Länsförsäkringar)	3 892	2 172
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 892</b>	<b>2 172</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 635	67 745
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 201	140
Övriga ränteintäkter	99	141
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 934</b>	<b>68 025</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 079	-299 494
Övriga räntekostnader	-24	-62
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-301 103</b>	<b>-299 556</b>

**Not 13 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	14 519 658	14 519 658
Mark	1 687 395	1 687 395
Standardförbättringar	48 480	48 480
Markanläggning	75 000	75 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 330 533</b>	<b>16 330 533</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 235 335	-6 913 868
Standardförbättringar	-48 480	-48 480
Markanläggningar	-68 750	-61 250
	<b>-7 352 565</b>	<b>-7 023 598</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-321 467	-321 467
Årets avskrivning markanläggningar	-6 250	-7 500
	<b>-327 717</b>	<b>-328 967</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**  
**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar mark	1 200 000	1 200 000
	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	6 962 856	7 284 323
Mark	2 887 395	2 887 395
Standardförbättringar	0	0
Markanläggningar	0	6 250

**Taxeringsvärden**

Bostäder	26 800 000	24 400 000
Lokaler	75 000	70 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 875 000</b>	<b>24 470 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 275 000</i>	<i>17 470 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 000 000</i>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
149 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförningen	74 500	74 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>74 500</b>	<b>74 500</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 734	5 243
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 734</b>	<b>5 243</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 291	36 766
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 125	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	24 547
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 425	7 005
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>160 841</b>	<b>68 943</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 535 778	2 199 143
Transaktionskonto	624 683	424 583
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 160 461</b>	<b>2 623 726</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 744 392	10 058 892
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-314 500	-314 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-2 558 665
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 429 892</b>	<b>7 185 727</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,71%	2027-09-30	1 644 909	0	122 000	1 522 909
STADSHYPOTEK	1,32%	2025-10-30	2 606 665	-2 558 665	48 000	0
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-10-30		2 558 665	0	2 558 665
STADSHYPOTEK	4,47%	2028-10-30	3 213 000	0	94 500	3 118 500
STADSHYPOTEK	2,99%	2029-09-30	2 594 318	0	50 000	2 544 318
<b>Summa</b>			<b>10 058 892</b>	<b>0</b>	<b>314 500</b>	<b>9 744 392</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 314 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 258 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 171 892 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	31 612	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	12 753
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>31 612</b>	<b>12 753</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	29 625	25 732
Upplupna elkostnader	6 777	7 022
Upplupna revisionsarvoden	14 236	14 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 258	152 149
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>258 908</b>	<b>199 139</b>

**Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 947 400	11 947 400



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 25 februari 2026

Årsredovisningen undertecknas

Håkan Karlsson 25/2-2026  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Karlsson

Ursula Sagasser 25/2-2026  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ursula Sagasser

Michael Rosqvist 1/3 2026  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Michael Rosqvist

25.2.2026 Thomas Andersson  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Andersson

Britt Kjellqvist 25/2-2026  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Britt Kjellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/3-2026

Staffan Jansson

Revisorscentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 1  
Org.nr 769000-1735

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 1 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 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 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 uppger, 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, förfälskning, 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 1 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 räkenskaperna. 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 2 mars 2026  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## 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 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 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 planenliga 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 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 1 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](http://www.riksbyggen.se)

