



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vänerblick i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vänerblick i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769606-3010 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utkiken 1	2002-10-02	2003
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	garageplatser	675
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 196
Totalt 96 objekt		4 871

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 3 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Eriksson	Ordförande
Bertil Sjöqvist	Ledamot
Hans Björklund	Ledamot
Fredrik Hedberg	Ledamot
Erik Berggren	Ledamot
Gunilla Hyltén-Cavallius	Ledamot
Malin Jonsson	Ledamot

R

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Eriksson, Bertil Sjöqvist, Fredrik Hedberg och Malin Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Sjöqvist, Fredrik Hedberg, Jan Eriksson och Malin Jonsson.

Revisorer har varit: Carl-Magnus Calmestrand och Karin Rodrick valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Görel Mikaelsson (sammanställande) och Ingrid Lernstål, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-26.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång:

Föreningens fastighetslån på 27,2 mkr förlängdes den 30 januari med betydligt lägre räntekostnad som följd.

Utfört underhåll under 2025:

Föreningen har under året bytt portlås, tvättat fasaderna samt målat om garagebyggnaderna. Dessutom har ytterligare två laddplatser för elbilar tagits i bruk. Nu har föreningen totalt 4 laddplatser. Vi har också bytt leverantör för TV och bredband till Telia. Under året har en obligatorisk ventilationskontroll genomförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Enligt underhållsplanen skall åtgärder för 1,2 miljoner kr utföras de närmaste 5 åren. Beloppet avser uppgradering av hissarna för att förbättra driftsäkerheten.

Föreningen har avtal med:

HSB angående fastighetsskötsel
HSB angående administrativa tjänster
HSB angående lokalvård
HSB angående årlig uppdatering av underhållsplan
Fortum angående leverans av rörlig el
Telia som leverantör av TV och bredband
Inspecta angående hissbesiktning
Hisstjänst AB angående hisservice
Lorentzon angående årlig kontroll av värmeanläggning
IDCC angående årlig kontroll av värme/kylmedia

Assemblin angående service av värmeanläggning och undercentral
Sverull angående avloppspumpar
Länsförsäkringar angående fastighetsförsäkring

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Installerat solpaneler
Bytt takpapp på husen
Målat garage
Tvättat fasaderna
Införskaffat robotgräsklippare
Gått över till individuell måtardebitering s.k. IMD angående el till lägenheterna.
Installerat 4 laddplatser för elbil
Diverse markarbeten
Soprum för avfallssortering

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.


Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	318	283	216	398	381
Skuldsättning, kr/kvm	5 612	5 693	5 773	7 607	7 700
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 516	6 608	6 702	7 607	7 700
Räntekänslighet, %	7	7	7	9	10
Energikostnad, kr/kvm	125	122	130	195	173
Årsavgifter, kr/kvm	953	948	892	812	812
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	96	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	869	863	844	865	839
Nettoomsättning, tkr	4 223	4 197	3 924	3 631	3 520
Resultat efter finansiella poster, tkr	556	563	195	581	573
Soliditet, %	58	57	56	53	52

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter 

totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 999 000	0	0	27 999 000
Underhållsfond, kr	5 385 559	0	239 153	5 624 712
S:a bundet eget kapital, kr	33 384 559	0	239 153	33 623 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 791 441	563 100	-239 153	4 115 388
Årets resultat, kr	563 100	-563 100	556 107	556 107
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 354 541	0	316 954	4 671 495
S:a eget kapital, kr	37 739 100	0	556 107	38 295 207

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 551 000 kr samt ianspråktagande skett med 311 847 kr.

h

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 354 541
Årets resultat, kr	556 107
Reservation till underhållsfond, kr	-551 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	311 847
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 671 495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 671 495
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

✎

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 222 732	4 196 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 847	4 892
Summa Rörelseintäkter		4 230 579	4 201 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 859 618	-1 825 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 176	-82 453
Personalkostnader	Not 6	-121 344	-110 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-687 948	-687 948
Summa Rörelsekostnader		-2 751 086	-2 706 203
Rörelseresultat		1 479 493	1 495 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 707	82 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-996 093	-1 014 772
Summa Finansiella poster		-923 386	-932 182
Resultat efter finansiella poster		556 107	563 100
Resultat före skatt		556 107	563 100
Årets resultat		556 107	563 100

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	61 508 795	62 196 744
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 508 795	62 196 744

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		61 509 295	62 197 244
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		11 963	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	801 348	970 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	130 163	117 491
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		943 474	1 087 500

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar		4 943 474	4 087 500
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		66 452 769	66 284 744
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 999 000	27 999 000
Fond för yttre underhåll	5 624 712	5 385 559
Summa Bundet eget kapital	33 623 712	33 384 559

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 115 388	3 791 441
Årets resultat	556 107	563 100
Summa Fritt eget kapital	4 671 495	4 354 541

Summa Eget kapital

38 295 207 **37 739 100**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	27 336 250
Summa Långfristiga skulder		0	27 336 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 336 250	393 000
Leverantörsskulder		206 132	239 697
Skatteskulder		0	10 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	29 511	2 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	585 670	563 937
Summa Kortfristiga skulder		28 157 562	1 209 394

Summa Skulder

28 157 562 **28 545 644**

Summa Eget kapital och skulder

66 452 769 **66 284 744**

K

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 479 493	1 495 282
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	687 948	687 948
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	687 948	687 948
Erhållen ränta	74 579	75 416
Erlagd ränta	-998 464	-1 026 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 243 556	1 232 599
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-25 012	79 967
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	7 290	-45 246
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-17 723	34 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 225 834	1 267 319
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-393 000	-393 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-393 000	-393 000
Årets kassaflöde	832 834	874 319
Likvida medel vid årets början	3 954 106	3 079 786
Likvida medel vid årets slut	4 786 939	3 954 106

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 276 358 kr
Förändring jämfört med föregående år	- 30 511 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

h

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 863 400	3 863 400
	Konsumtionsavgifter el	136 397	114 120
	Hyror garage och parkeringsplatser	201 600	201 600
	Hyror förbrukningsbaserad	-2 048	0
	Övriga primära intäkter	25 133	17 473
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 224 482	4 196 593
	Hysesbortfall	-1 750	0
	<i>Summa</i>	-1 750	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 222 732	4 196 593
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	7 847	4 892
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 847	4 892
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-514 615	-500 919
	Snö och halk-bekämpning	-22 091	-38 937
	Reparationer	-112 401	-271 851
	Planerat underhåll	-311 847	-134 581
	El	-439 519	-456 618
	Vatten	-169 786	-136 016
	Sophämtning	-34 277	-34 276
	Fastighetsförsäkring	-62 772	-59 601
	TV och bredband	-108 438	-95 049
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 872	-97 720
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 859 618	-1 825 568

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 587	-9 093
	Administrationskostnader	-2 032	-1 920
	Extern revision	-13 625	-16 175
	Medlemsavgifter	-27 251	-26 552
	Föreningsverksamhet	-16 657	-15 898
	Övriga förvaltningskostnader	-11 024	-12 815
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 176	-82 453
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 500	-77 500
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-28 000	-16 250
	Sociala avgifter	-15 844	-13 484
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-121 344	-110 234
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-675 157	-675 157
	Avskrivning på markanläggning	-12 791	-12 791
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-687 948	-687 948

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 633 007	70 633 007
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	196 080	196 080
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 829 087	72 829 087
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 632 343	-9 944 395
	Årets avskrivningar	-687 948	-687 948
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 320 292	-10 632 343
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 508 795	62 196 744
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 192 000	1 228 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	720 000	720 000
	<i>Summa</i>	77 112 000	71 148 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 939 000	42 939 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	42 939 000	42 939 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	786 939	954 106
	Övriga fordringar	14 409	15 904
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	801 348	970 010
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Försäljning el IMD	34 641	29 970
	Fastighetsförsäkring	67 794	62 772
	Upplupna ränteintäkter	5 302	7 174
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 426	17 575
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	130 163	117 491

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,62%	2026-01-30	27 336 250	393 000
			27 336 250	393 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			27 336 250	
Kortfristig del			27 336 250	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			393 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 572 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,62%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31


<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 739	544
Personalens preliminär skatt och sociala avgifter	25 220	0
Övriga kortfristiga skulder	1 552	1 484
<i>Summa Övriga skulder</i>	29 511	2 028

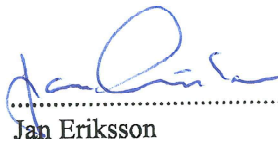
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

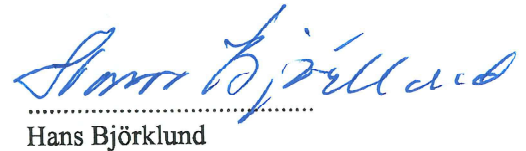
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	369 664	382 637
El	37 077	0
Upplupna räntekostnader	164 929	167 300
Övriga upplupna kostnader	14 000	14 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	585 670	563 937

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

Lidköping / 2026 - 03 - 10


Fredrik Hedberg


Jan Eriksson


Hans Björklund

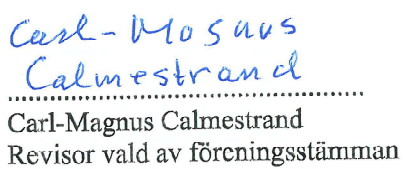

Bertil Sjöqvist

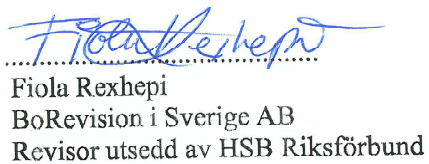

Malin Jonsson


Erik Berggren


Gunilla Hyllén-Cavallius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-18


Carl-Magnus Calmestrand
Revisor vald av föreningsstämman


Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Lidköping, org.nr. 769606-3010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 därtför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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.

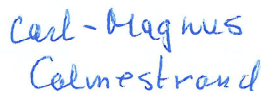
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Lidköping den 18/3 2026



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carl Magnus Rolf Calmestrand
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.