



# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Samarbete i Lidköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Samarbete i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0802 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Prometheus 2 | 1934-04-29    | 1933                 |

#### 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 <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 36                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 845                    |
| 1                       | lokal (hyresrätt)                     | 7                        |
| <b>Totalt 37 objekt</b> |                                       | <b>1 852</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 30 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       |
|---------------------|------------|
| Christian Andersson | Ordförande |
| Christina Finbom    | Ledamot    |
| Birgitta Samuelsson | Ledamot    |
| Stefan Nygren       | Ledamot    |
| Stina Enström       | Ledamot    |
| Emma Lorentzon      | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Andersson, Christina Finbom och Stina Enström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Finbom och Christian Andersson.

Vicevärd har varit: Christina Finbom

Valberedning har varit: Christina Finbom (sammanställande) och Stina Enström, valda vid föreningsstämman.

Revisorer har varit: Erik Berggren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Ingen förändring av årsavgiften gjordes 2026-01-01.

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 2025-05-16.

## Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland avseende administrativ-, teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen.
- HSB Norra Götaland: Jouravtal fastighet
- Lorentzons Styr AB: Övervakning av värme och ventilation.
- Fortum: El-leverantör
- Tele2: TV och bredband. Bredband ingår i avgiften fr.o.m. 1/4 -24.

## Under år 2025 har följande underhåll utförts:

- Målning av balkonger.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                  |
|-------|-------------------------|
| 2013  | Fasad och takrenovering |
| 1992  | Stamrenovering          |

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

- Uppförande av nya stationer för sophantering.
- Översyn av fönster då utbyte är planerat inom femårsperioden.

## Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## Flerårsöversikt

|  | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 327   | 357   | 390   | 309   | 295   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 231 | 2 512 | 2 823 | 2 904 | 3 521 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 231 | 2 520 | 2 832 | 2 904 | 3 521 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 3     | 3     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 228   | 206   | 195   | 200   | 191   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 018 | 998   | 988   | 915   | 897   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 99    | 99    | 99    | 98    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 029 | 1 004 | 997   | 897   | 885   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 895 | 1 856 | 1 828 | 1 654 | 1 633 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 353   | 471   | -38   | 306   | 173   |
| Soliditet, %                           | 39    | 34    | 27    | 27    | 21    |

### 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 möte 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 42 100                     | 0   | 0                         | 42 100                     |
| Underhållsfond, kr                    | 2 473 987                  | 0   | -29 250                   | 2 444 737                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 516 087</b>           | <b>0</b>  | <b>-29 250</b>            | <b>2 486 837</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -333 770                   | 471 410   | 29 250                    | 166 890                    |
| Årets resultat, kr                    | 471 410                    | -471 410  | 352 862                   | 352 862                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>137 640</b>             | <b>0</b>  | <b>382 112</b>            | <b>519 752</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 653 727</b>           | <b>0</b>  | <b>352 862</b>            | <b>3 006 589</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 250 kr

## 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 | 137 640        |
| Årets resultat, kr                                  | 352 862        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -32 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 61 250         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>519 752</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>519 752</b> |
|------------------------------------|----------------|

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

# Resultaträkning

|  |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 1 895 267                | 1 855 700                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 2 998                    | 1 884                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 898 265</b>         | <b>1 857 584</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -1 089 809               | -988 353                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -78 493                  | -59 532                  |
| Personalkostnader  | Not 6 | -142 080                 | -104 395                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -189 045                 | -189 045                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 499 428</b>        | <b>-1 341 325</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>398 837</b>           | <b>516 259</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 31 245                   | 24 580                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -77 220                  | -69 429                  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                            |       | <b>-45 975</b>           | <b>-44 849</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>352 862</b>           | <b>471 410</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |       | <b>352 862</b>           | <b>471 410</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>352 862</b>           | <b>471 410</b>           |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |       |                  |                  |
|---|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 6 122 012        | 6 311 057        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>6 122 012</b> | <b>6 311 057</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|  |  |            |            |
|--|--|------------|------------|
| Medlemsandel HSB                               |  | 500        | 500        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |  | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**6 122 512** **6 311 557**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |        |                |                |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kortfristiga fordringar                      | Not 9  | 268 351        | 425 731        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 52 752         | 48 210         |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>321 103</b> | <b>473 941</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |  |                  |                  |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kortfristiga placeringar SBAB         |  | 1 299 117        | 1 073 374        |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> |  | <b>1 299 117</b> | <b>1 073 374</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**1 620 220** **1 547 315**

### Summa Tillgångar

**7 742 732** **7 858 872**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 42 100           | 42 100           |
| Fond för yttre underhåll         | 2 444 737        | 2 473 987        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>2 486 837</b> | <b>2 516 087</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 166 890        | -333 770       |
| Årets resultat                  | 352 862        | 471 410        |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>519 752</b> | <b>137 640</b> |

### Summa Eget kapital

**3 006 589** **2 653 727**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|  |        |          |                  |
|--|--------|----------|------------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 0        | 1 040 052        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>        |        | <b>0</b> | <b>1 040 052</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     |        | 4 115 617        | 3 609 736        |
| Leverantörsskulder                           |        | 159 091          | 144 161          |
| Skatteskulder                                |        | 6 932            | 3 548            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 12 | 179 960          | 194 541          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 274 543          | 213 107          |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 736 143</b> | <b>4 165 093</b> |

### Summa Skulder

**4 736 143** **5 205 145**

### Summa Eget kapital och skulder

**7 742 732** **7 858 872**

# Kassaflödesanalys

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 398 837                  | 516 259                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 189 045                  | 189 045                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>189 045</b>           | <b>189 045</b>           |
| Erhållen ränta  | 26 319                   | 30 527                   |
| Erlagd ränta  | -81 134                  | -69 688                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>533 068</b>           | <b>666 143</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 189                      | -16 358                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder   | 69 083                   | 3 778                    |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>69 271</b>            | <b>-12 581</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>602 339</b>           | <b>653 562</b>           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -534 171                 | -574 940                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-534 171</b>          | <b>-574 940</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>68 168</b>            | <b>78 622</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>1 483 746</b>         | <b>1 405 123</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>1 551 914</b>         | <b>1 483 746</b>         |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### 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 | 750 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr   |

### 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31         | 2024-01-01<br>2024-12-31         |
|-------|---|----------------------------------|----------------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                                  |                                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 877 904                        | 1 841 076                        |
|       | Hyror lokaler                           | 3 600                            | 3 600                            |
|       | Övriga primära intäkter                 | 17 363                           | 14 624                           |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>1 898 867</b>                 | <b>1 859 300</b>                 |
|       | Hysesbortfall                           | -3 600                           | -3 600                           |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-3 600</b>                    | <b>-3 600</b>                    |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>1 895 267</b>                 | <b>1 855 700</b>                 |
|       | <b>Övriga rörelseintäkter</b>           | <b>2025-01-01<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                                  |                                  |
|       | Återbäring Länsförsäkringar             | 2 998                            | 1 884                            |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>2 998</b>                     | <b>1 884</b>                     |



| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader   | -169 693                 | -169 693                 |
|       | Avskrivning på markanläggning  | -19 352                  | -19 352                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-189 045</b>          | <b>-189 045</b>          |
| Not 8 | Byggnader och mark   | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>   |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader   | 11 678 601               | 11 678 601               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark  | 4 194                    | 4 194                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 193 526                  | 193 526                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>   | <b>11 876 321</b>        | <b>11 876 321</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>  |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar   | -5 565 264               | -5 376 219               |
|       | Årets avskrivningar  | -189 045                 | -189 045                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>  | <b>-5 754 309</b>        | <b>-5 565 264</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>  | <b>6 122 012</b>         | <b>6 311 057</b>         |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>  | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder  | 19 600 000               | 17 800 000               |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler   | 0                        | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder   | 7 200 000                | 7 600 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler  | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>   | <b>26 800 000</b>        | <b>25 400 000</b>        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>  | <i>2025-12-31</i>        | <i>2024-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning   | 10 551 300               | 10 551 300               |
|       | Varav i eget förvar  | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>  | <b>10 551 300</b>        | <b>10 551 300</b>        |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar   | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|       | <i>Övriga fordringar</i>   |                          |                          |
|       | Avräkningskonto HSB  | 252 797                  | 410 371                  |
|       | Skattekonto  | 15 554                   | 15 359                   |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>   | <b>268 351</b>           | <b>425 731</b>           |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                                    | 25 699        | 23 795        |
| TV och bredband kvartal 1 år 2026                         | 21 344        | 21 343        |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 5 709         | 783           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 2 289         |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>52 752</b> | <b>48 210</b> |

**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 AB     | 2,95%            | 2026-01-30        | 953 200          | 25 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,95%            | 2026-03-30        | 2 122 365        | 71 340                      |
| Stadshypotek AB     | 1,62%            | 2026-12-01        | 1 040 052        | 19 996                      |
|                     |                  |                   | <b>4 115 617</b> | <b>116 336</b>              |

|   |           |
|---|-----------|
| Långfristig del   | 0         |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 4 115 617 |
| Kortfristig del   | 4 115 617 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 116 336   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 465 344   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,61%     |
| Finns swap-avtal  | Nej       |

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

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt och sociala avgifter | 2 801          | 2 067          |
| Inre fond                      | 174 535        | 188 813        |
| Övriga kortfristiga skulder    | 2 623          | 3 661          |
| <i>Summa Övriga skulder</i>    | <b>179 960</b> | <b>194 541</b> |

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

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 154 855        | 152 211        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 6 091          | 10 005         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 113 597        | 50 891         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>274 543</b> | <b>213 107</b> |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Samarbeta i Lidköping, org.nr. 769000-0802

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Samarbeta i Lidköping för räkenskapsåret 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.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Samarbete i Lidköping för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Samarbete i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Christian Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:11:46



### Christina Finbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:11:27



### Emma Lorentzon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:18:50



### Stina Enström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:09:26



### Birgitta Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 21:11:13



### Stefan Nygren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 09:11:04



### Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:51:28



### Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:38:44



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Samarbete i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:49:10



### Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:38:07



# 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.