



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Gäddan i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gäddan i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1099 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Gäddan 10       | 1939-10-04    | 1939                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg genom Söderberg & Partners. 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) | 1 743                    |
| 1                | Föreningslokal                        | 23                       |
| 20               | P-platser                             | 0                        |
| Totalt 57 objekt |                                       | 1 766                    |

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 1 rok,
- 18 st 2 rok,
- 6 st 2.5 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       |
|---------------------|------------|
| Pierre Lindskog     | Ordförande |
| Erik Berggren       | Ledamot    |
| Marianne Bonnevier  | Ledamot    |
| Alexandra Bjerkvold | Ledamot    |
| Josefine Adolfsson  | Ledamot    |
| Kristina Sjöberg    | Suppleant  |
| Richard Fernow      | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pierre Lindskog för posten som ordförande, då denne väljs på ett år. Josefine Adolfsson (ledamot), Marianne Bonnevier (ledamot). Kristina Sjöberg (suppleant) samt Richard Fernow (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Bonnevier, Pierre Lindskog, Alexandra Bjerkvold och Josefine Adolfsson.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 10 medlemmar varav 9 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 4% per 2025-01-01. I samband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3% per 2026-01-01.

### Underhållsplanering

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 2025-04-29.

Under 2025 har föreningen genomfört en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som fallit bort ur underhållsplanen och därmed inte varit budgeterad.

Detta belastade årets resultat negativt utifrån budgeterat.

Styrelsen beslutade också om att tidigarelägga renovering och målning av källarfönster för att säkerställa att de fina träfönstren inte skadades.

Arbetet utfördes av kulturmålare MijaMarie Målare med linoljefärger och "riktigt" kit. Detta arbete låg budgeterat senare och belastade årets resultat negativt utifrån budgeterat.

I maj 2025 genomfördes en takbesiktning som gav några mindre förslag på åtgärdes vilka åtgärdades under hösten.

Därtill har man nu tecknat en uppgörelse om en årlig kontroll av taket för att motverka eventuella akuta brister och därtill kunna skjuta en total takrenovering framåt i tiden.

Föreningens samlingsrum i källaren har under våren och i samband med städdagen i maj målats och fått ett nytt golv. I september byttes cirkulationspumpen för värmesystemet.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                   |
|-------|------------------------------------------|
| 2025  | Cirkulationspump                         |
| 2025  | OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) |
| 2025  | Renovering/målning Källarfönster         |
| 2023  | Målning miljöhus, lagning asfaltsytor    |
| 2022  | Balkonger                                |
| 2022  | Miljöhus                                 |
| 2022  | Parkeringsplatser                        |
| 2022  | Horisontella stammar                     |
| 2018  | Porttelefoni och passagesystem           |
| 2018  | Målning av trapphus                      |
| 1987  | Omfattande renovering inkl stambyte      |

**I underhållsplan de närmaste 5 åren finns:**

Målning av inomhusytor  
Byte/målning av takdetaljer  
Termostatventiler  
Avloppsledningar, rensning  
Fasadtvätt  
Ommålning smidesräcken  
Byte takpapp  
Byte värmeväxlare

**Föreningen har avtal med följande leverantörer:**

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplan  
Fortum avseende fastighetsel  
Tele2 avseende TV och bredband  
Anticimex avseende fuktmätning och ohyra  
Presto avseende brandsäkerhet  
Securitas angående jourservice

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits varav 1 har tillträde 2026 och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42, varav 41 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 314    | 332    | 302    | 364    | 373    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 875  | 10 054 | 10 352 | 10 517 | 10 682 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 10 005 | 10 187 | 10 352 | 10 517 | 10 682 |
| Räntekänslighet, %                     | 8      | 8      | 9      | 10     | 12     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 268    | 234    | 240    | 217    | 219    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 268  | 1 219  | 1 150  | 1 054  | 924    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96     | 96     | 96     | 98     | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 309  | 1 255  | 1 198  | 1 074  | 947    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 305  | 2 211  | 2 076  | 1 871  | 1 650  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -262   | -13    | -188   | 35     | 398    |
| Soliditet, %                           | 15     | 16     | 15     | 16     | 15     |

### 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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har gjort en del underhållsåtgärder som inte varit budgeterade.

Föreningens kassaflöde är positivt med 27 157 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 314 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 58 160                     | 0                                                                      | 0                         | 58 160                     |
| Underhållsfond, kr                    | 3 435 577                  | 0                                                                      | -131 492                  | 3 304 085                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 493 737</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-131 492</b>           | <b>3 362 245</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -136 520                   | -13 567                                                                | 131 492                   | -18 594                    |
| Årets resultat, kr                    | -13 567                    | 13 567                                                                 | -262 481                  | -262 481                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-150 087</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-130 989</b>           | <b>-281 075</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 343 650</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-262 481</b>           | <b>3 081 170</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 216 492 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 | -150 086        |
| Årets resultat, kr                                  | -262 481        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -85 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 216 492         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-281 075</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-281 075</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 | 2 305 054                | 2 211 421                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 006                    | 4 100                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 312 060</b>         | <b>2 215 521</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 249 300               | -863 324                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -38 536                  | -37 200                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -65 098                  | -57 984                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -599 762                 | -599 762                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 952 695</b>        | <b>-1 558 270</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>359 365</b>           | <b>657 252</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 10 491                   | 4 189                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -632 336                 | -675 008                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-621 845</b>          | <b>-670 818</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-262 481</b>          | <b>-13 567</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-262 481</b>          | <b>-13 567</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-262 481</b>          | <b>-13 567</b>           |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8 | 19 818 107        | 20 392 573        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 9 | 50 593            | 75 888            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>19 868 700</b> | <b>20 468 461</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |       | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>19 869 200</b> | <b>20 468 961</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 391 332           | 675 036           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 69 726            | 64 553            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>461 058</b>    | <b>739 589</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 600 000           | 300 000           |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>600 000</b>    | <b>300 000</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 505               | 406               |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>505</b>        | <b>406</b>        |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 061 563</b>  | <b>1 039 995</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>20 930 763</b> | <b>21 508 956</b> |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 58 160    | 58 160    |
| Fond för yttre underhåll  | 3 304 085 | 3 435 577 |
| Summa Bundet eget kapital | 3 362 245 | 3 493 737 |

Ansamlad förlust

|                        |          |          |
|------------------------|----------|----------|
| Balanserat resultat    | -18 594  | -136 520 |
| Årets resultat         | -262 481 | -13 567  |
| Summa Ansamlad förlust | -281 075 | -150 086 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 3 081 170 | 3 343 651 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |           |
|-------------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 11 525 240 | 5 735 349 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 11 525 240 | 5 735 349 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 5 913 529 | 12 020 400 |
| Leverantörsskulder                              |        | 135 392   | 132 205    |
| Skatteskulder                                   |        | 4 019     | 6 352      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 26 269    | 23 106     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 245 144   | 247 893    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 6 324 353 | 12 429 956 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 17 849 593 | 18 165 305 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 20 930 763 | 21 508 956 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |          |
| Rörelseresultat                                                              | 359 365  | 657 252  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |          |          |
| Avskrivningar                                                                | 599 762  | 599 762  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 599 762  | 599 762  |
| Erhållen ränta                                                               | 9 954    | 4 189    |
| Erlagd ränta                                                                 | -676 835 | -675 854 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 292 246  | 585 350  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |          |          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 6 125    | -7 101   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 45 767   | -54 575  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 51 892   | -61 676  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 344 137  | 523 674  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -316 980 | -287 400 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -316 980 | -287 400 |
| Årets kassaflöde                                                             | 27 157   | 236 274  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 935 471  | 699 197  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 962 628  | 935 471  |

**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 0 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 209 896                | 2 124 648                |
|       | Hyror lokaler                           | 1 800                    | 1 440                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 79 800                   | 73 800                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 19 833                   | 16 753                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>2 311 329</b>         | <b>2 216 641</b>         |
|       | Hysesbortfall                           | -6 275                   | -5 220                   |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-6 275</b>            | <b>-5 220</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>2 305 054</b>         | <b>2 211 421</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Återbäring LF                           | 6 206                    | 3 900                    |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 800                      | 200                      |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>7 006</b>             | <b>4 100</b>             |

| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -287 842                 | -221 478                 |
|       | Snö och halk-bekämpning               | 0                        | -2 250                   |
|       | Reparationer                          | -54 096                  | -21 939                  |
|       | Planerat underhåll                    | -216 492                 | 0                        |
|       | El                                    | -51 116                  | -47 212                  |
|       | Uppvärmning                           | -281 085                 | -260 142                 |
|       | Vatten                                | -141 963                 | -106 353                 |
|       | Sophämtning                           | -32 907                  | -35 407                  |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -58 276                  | -54 114                  |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -47 783                  | -47 624                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -61 464                  | -59 830                  |
|       | Övriga driftkostnader                 | -16 276                  | -6 975                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-1 249 300</b>        | <b>-863 324</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Administrationskostnader              | -90                      | -510                     |
|       | Extern revision                       | -14 250                  | -12 925                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -21 695                  | -21 140                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -2 501                   | -1 825                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | 0                        | -800                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-38 536</b>           | <b>-37 200</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -41 250                  | -38 621                  |
|       | Revisionsarvode                       | -2 000                   | -4 000                   |
|       | Övriga arvoden                        | -7 150                   | -1 500                   |
|       | Sociala avgifter                      | -14 698                  | -13 863                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-65 098</b>           | <b>-57 984</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 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                                                                                          |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader                                                               | -490 393        | -490 393        |
| Avskrivning på markanläggning                                                            | -84 074         | -84 074         |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -25 295         | -25 295         |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-599 762</b> | <b>-599 762</b> |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 23 907 903        | 23 907 903        |
| Ingående anskaffningsvärde mark              | 15 600            | 15 600            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 1 681 477         | 1 681 477         |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>25 604 980</b> | <b>25 604 980</b> |

*Ackumulerade avskrivningar*

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -5 212 407        | -4 637 940        |
| Årets avskrivningar                     | -574 467          | -574 467          |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | <b>-5 786 873</b> | <b>-5 212 407</b> |
| <i>Utgående redovisat värde</i>         | <b>19 818 107</b> | <b>20 392 573</b> |

*Taxeringsvärde*

|                                   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 21 400 000        | 15 200 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 9 000             | 0                 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 6 322 000         | 5 600 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 0                 | 115 000           |
| <i>Summa</i>                      | <b>27 731 000</b> | <b>20 915 000</b> |

*Ställda säkerheter*

|                           | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning      | 18 700 000        | 18 700 000        |
| Varav i eget förvar       | 0                 | -8 685 000        |
| <i>Ställda säkerheter</i> | <b>18 700 000</b> | <b>10 015 000</b> |

| Not 9  | Maskiner och andra tekniska anläggningar                  | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|--------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                 |                 |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                | 252 953         | 252 953         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>252 953</b>  | <b>252 953</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                 |                 |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -177 065        | -151 770        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -25 295         | -25 295         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-202 360</b> | <b>-177 065</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>50 593</b>   | <b>75 888</b>   |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                 |                 |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 362 122         | 635 065         |
|        | Skattekonto                                               | 29 210          | 39 971          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>391 332</b>  | <b>675 036</b>  |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                 |                 |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 55 218          | 49 260          |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 537             | 2 755           |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 13 971          | 12 538          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>69 726</b>   | <b>64 553</b>   |
| Not 12 | Kassa och bank                                            | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                 |                 |
|        | Kassa                                                     | 346             | 247             |
|        | Danske Bank                                               | 159             | 159             |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>505</b>      | <b>406</b>      |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | 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> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Danske Bank                                               | 3,95%            | 2026-02-02        | 5 735 349         | 109 400                     |
| Danske Bank                                               | 3,41%            | 2030-01-31        | 4 118 220         | 62 580                      |
| Danske Bank                                               | 2,68%            | 2028-10-31        | 7 585 200         | 115 600                     |
|                                                           |                  |                   | <b>17 438 769</b> | <b>287 580</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 11 525 240        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 178 180           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 5 735 349         |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 5 913 529         |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 287 580           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 1 150 320         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 3,27%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Arbetsgivaravgifter         | 1 618         | 0             |
| Personal och källskatt      | 1 545         | 0             |
| Inre fond                   | 23 106        | 23 106        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>26 269</b> | <b>23 106</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 194 720        | 184 123        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 1 565          | 46 064         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 48 859         | 17 706         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>245 144</b> | <b>247 893</b> |

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-05-11.

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 Gäddan i Lidköping, org.nr. 769000-1099

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan 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 därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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 Gäddan 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Klas Flood  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Pierre Lindskog**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:00:28



**Josefine Adolfsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:39:02



**Marianne Bonnevier**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:54:40



**Alexandra Bjerkvold**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:39:43



**Erik Berggren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:01:25



**Klas Flood**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 00:15:30



**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:41:42



## Revisionsberättelse 2025

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

**Klas Flood**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 00:13:48



**Fiola Rexhepi**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:41:10



# 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.