



Årsredovisning 2025

HSB Brf Sidensvansen i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sidensvansen i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1008 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sidensvansen 1, 2	1968-04-30	1971
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
206	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 038
76	mindre lokaler och förråd	1 276
66	garageplatser	940
24	carportar	276
110	p-platser	1 265
40	p-platser med elstolpar	460
8	p-platser med laddstolpar	92
3	uppställningsplatser	60
Totalt 533 objekt		19 407

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 66 st 2 rok, 86 st 3 rok, 17 st 4 rok och 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Agneta Nycander	Ordförande
Åse Persson	Ledamot
Anders Funk	Ledamot
Thomas Gustafsson	Ledamot
Tobias Johansson	Ledamot
Lejla Muhovic	Suppleant
Berat Ferati	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Nycander, Tobias Johansson och suppleant Lejla Muhovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Nycander, Åse Persson, Thomas Gustafsson och Tobias Johansson.

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

Valberedning har varit: Åse Persson (sammankallande), Thomas Gustafsson samt Tobias Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-04-16.



Diverse händelser under året

Under året har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt radonmätning genomförts i föreningens fastigheter. Avtal har tecknats med Bahnhof och Allente avseende bredband och TV, vilket numera ingår i månadsavgiften. Under året har ett antal investeringar slutförts och aktiverats. Investeringarna är specificerade under rubriken nedan.

Slutförda och aktiverade investeringar under 2025

- Anläggning av nya parkeringsplatser varav några med större parkeringsyta.
- Installation av åtta laddstationer för el till fordon
- Byggnation av fyra tak över källartrappor där sådana saknades.
- Rivning och nybyggnation av källartrappa vid 7B
- Markarbeten för miljöstationer/sopskåp inför den obligatoriska sopsorteringen som träder i kraft vid årskiftet 2026-2027. Sopskåpen slutbetalas och levereras 2026.
- Installation av radiatorventiler i hus A–K.
- Installation av undercentraler på Härenegatan 6, 8 och 10.
- Installation av kulvertventiler i hus A–K.
- Installation av varmvattencirkulation i hus A–K.
- Installation av rumsgivare/temperaturmätare i lägenheter.
- Indragning av fiber i samtliga lägenheter.

Pågående investeringar vid årsskiftet 2025-2026

- Delbetalning för köp av sopskåp gjordes i december 2025.
- Installation av ny oljeavskiljare för biltvätt.

Planerade investeringar under 2026

- Föreningen planerar att uppföra förråd för cyklar och barnvagnar under 2026.

Planerat underhåll de närmaste fem åren

- Underhåll av husfasader, sargplåtar högst upp samt hänggrännor med tillhörande detaljer
- Successiv renovering av tvättstugor i samband med att äldre torkskåp tas ur bruk
- Ommålning av cykelrum
- Översyn av motorvärmarruttagen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Dränering
2002	Nya garage
2006	Stamreovering.
2008	Fönsterbyte
2020	Balkongreovering
2020	Lokalreovering
2021	Byte av spanjoletter i samtliga lägenhetsdörrar
2022	Byte till ledbelysning i trappor och utomhus
2023	Renovering av fyra källartrappor och byggnation av tre tak över källartrappor
2023	Renovering och iordningsställande av fem skyddsrum
2024	Byte av samtliga källarytterdörrar
2024	Byggnation av tio tak över källartrappor
2025	Anläggning av nya parkeringsplatser
2025	Installation av åtta laddstationer
2025	Byggnation av en källartrappa
2025	Indragning av fiberkablar till samtliga lägenheter
2025	Byggnation av fyra tak över källartrappor

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och under året har det tillkommit 33 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	284	237	280	318	325
Skuldsättning, kr/kvm	2 487	2 531	2 473	3 011	3 065
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 853	2 904	2 957	3 011	3 065
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	198	191	176	207	203
Årsavgifter, kr/kvm	935	913	886	844	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	855	834	781	882	874
Nettoomsättning, tkr	14 725	14 370	13 926	13 259	13 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 027	1 786	2 967	2 865	2 832
Soliditet, %	30	27	25	21	18

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 035 900	0	0	1 035 900
Underhållsfond, kr	13 614 170	0	30 199	13 644 369
S:a bundet eget kapital, kr	14 650 070	0	30 199	14 680 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 372 088	1 786 056	-30 199	3 127 945
Årets resultat, kr	1 786 056	-1 786 056	2 027 197	2 027 197
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 158 144	0	1 996 998	5 155 142
S:a eget kapital, kr	17 808 214	0	2 027 197	19 835 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 131 801 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	3 158 144
Årets resultat, kr	2 027 197
Reservation till underhållsfond, kr	-1 162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 131 801
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 155 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 155 142
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 725 739	14 369 966
Övriga rörelseintäkter		24 436	15 436
Summa Rörelseintäkter		14 750 175	14 385 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 541 135	-9 568 121
Övriga externa kostnader	Not 4	-247 721	-179 342
Personalkostnader	Not 5	-148 554	-160 118
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 720 888	-1 632 863
Övriga rörelsekostnader		-19 855	0
Summa Rörelsekostnader		-11 678 153	-11 540 445
Rörelseresultat		3 072 023	2 844 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 252	161 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 078	-1 220 564
Summa Finansiella poster		-1 044 826	-1 058 902
Resultat efter finansiella poster		2 027 197	1 786 056
Resultat före skatt		2 027 197	1 786 056
Årets resultat		2 027 197	1 786 056



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	56 463 533	55 118 462
Maskiner och andra tekniska anläggningar		3 954 972	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	642 196	2 806 320
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 060 701	57 924 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsinsats HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		61 061 201	57 925 281

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 470	4 490
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 971 651	2 047 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	478 559	260 829
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 473 681	2 313 181
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		12 369	9 869
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 369	9 869
Summa Omsättningstillgångar		4 486 050	7 323 049
Summa Tillgångar		65 547 250	65 248 331

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 035 900	1 035 900
Fond för yttre underhåll	13 644 369	13 614 170
Summa Bundet eget kapital	14 680 269	14 650 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 127 945	1 372 088
Årets resultat	2 027 197	1 786 056
Summa Fritt eget kapital	5 155 142	3 158 144

Summa Eget kapital	19 835 411	17 808 214
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	35 283 479	30 035 000
Summa Långfristiga skulder		35 283 479	30 035 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 626 000	13 641 479
Leverantörsskulder		1 335 791	2 311 573
Skatteskulder		39 783	45 769
Övriga kortfristiga skulder		38 188	38 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 388 598	1 368 168
Summa Kortfristiga skulder		10 428 361	17 405 117

Summa Skulder		45 711 840	47 440 117
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		65 547 250	65 248 331
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 072 023	2 844 958
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 720 888	1 632 863
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 720 888	1 632 863
Erhållen ränta	59 029	161 719
Erlagd ränta	-1 082 500	-1 199 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 769 440	3 440 042
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-317 296	98 651
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-970 855	345 013
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 288 151	443 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 481 289	3 883 706
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 856 808	-5 485 058
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 856 808	-5 485 058
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-767 000	-790 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-767 000	-790 000
Årets kassaflöde	-3 142 519	-2 391 352
Likvida medel vid årets början	7 023 088	9 414 440
Likvida medel vid årets slut	3 880 569	7 023 088



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:	15-120 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	417 110 kr
Förändring jämfört med föregående år	3 460 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 067 480	13 725 144
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	300	0
	Hyror lokaler	242 121	235 957
	Hyror garage och parkeringsplatser	478 898	469 856
	Hyror förbrukningsbaserad	7 300	7 520
	Övriga primära intäkter	7 644	9 226
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 803 743	14 447 703
	Hysesbortfall	-78 004	-77 737
	<i>Summa</i>	-78 004	-77 737
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 725 739	14 369 966

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 440 403	-4 093 024
	Reparationer	-350 134	-295 567
	Planerat underhåll	-1 131 801	-684 229
	El	-387 375	-385 766
	Uppvärmning	-2 244 289	-2 212 693
	Vatten	-780 522	-700 043
	Sophämtning	-312 064	-317 933
	Fastighetsförsäkring	-229 021	-161 880
	TV och bredband	-260 695	-334 651
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-404 830	-382 336
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 541 135	-9 568 121

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-24 512	-31 377
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-66 754	-3 238
	Administrationskostnader	-3 738	-4 864
	Extern revision	-25 000	-21 500
	Medlemsavgifter	-106 424	-103 673
	Föreningsverksamhet	-9 551	-5 729
	Övriga förvaltningskostnader	-11 742	-8 961
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-247 721	-179 342
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-98 277	-103 333
	Revisionsarvode	-7 270	-7 270
	Övriga arvoden	-18 011	-20 384
	Sociala avgifter	-24 996	-29 131
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-148 554	-160 118
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 488 687	-1 510 901
	Avskrivning på markanläggning	-138 119	-121 962
	Avskrivning installationer i fastigheten	-94 082	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 720 888	-1 632 863

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 902 208	72 343 126
	Ingående anskaffningsvärde mark	481 846	481 846
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 611 395	2 611 395
	Årets investeringar	1 355 049	2 814 082
	Årets utrangeringar	-1 138 964	-255 000
	Omklassificeringar	5 685 721	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 897 255	77 995 449
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 876 987	-21 499 124
	Årets avskrivningar	-1 720 880	-1 632 863
	Årets utrangeringar	1 119 109	255 000
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 478 758	-22 876 987
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 418 497	55 118 462
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 673 000	2 057 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 606 000	1 339 000
	<i>Summa</i>	193 279 000	174 396 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 253 000	58 253 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 253 000	58 253 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 806 320	135 344
	Årets investeringar	2 164 116	2 670 976
	Omklassificering till byggnad	-4 328 240	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	642 196	2 806 320

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 868 200	2 013 220
Övriga fordringar	103 451	34 642
Summa Övriga fordringar	3 971 651	2 047 862

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	211 452	0
Fastighetsskötsel	142 685	130 687
Upplupna ränteintäkter	0	11 777
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 422	118 365
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 559	260 829

Not 11	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	2,88%	2026-09-30	6 990 000	88 000
Stadshypotek AB	1,19%	2029-03-30	4 550 000	140 000
Stadshypotek AB	0,96%	2028-12-30	6 968 000	88 000
Stadshypotek AB	1,45%	2027-09-30	7 012 000	88 000
Sparbanken Lidköping	3,84%	2028-04-01	4 515 000	140 000
Stadshypotek AB	2,93%	2029-09-30	6 990 000	0
Stadshypotek AB	3,15%	2027-03-30	5 884 479	180 000
			42 909 479	724 000

Långfristig del	35 283 479
Nästa års amortering av långfristig skuld	636 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 990 000
Kortfristig del	7 626 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	724 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 896 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 209 032	1 189 343
	Upplupna räntekostnader	156 066	146 488
	Övriga upplupna kostnader	23 500	32 337
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 388 598	1 368 168

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 Sidensvansen i Lidköping, org.nr. 769000-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sidensvansen 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 Sidensvansen 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

Karl Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Sidensvansen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 0922211555757725695**

Agneta Kristina Nycander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:21:16



Åse Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:19:26



Anders Funk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:19:40



Thomas Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:21:32



Tobias Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:31:46



Karl Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:12:38



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:11:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Sidensvansen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577827647**

Karl Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:11:24



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 11:10:20



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.