







Årsredovisning 2025

HSB Brf Bokbindaren i Lidköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bokbindaren i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0760 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Braxen 12	1962-01-01	1962
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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	48
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 888
2	lokaler (hyresrätt)	102
29	p-platser	0
Totalt 117 objekt		**5 038**

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 28 st 2 rok, 19 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Nyberg	Ordförande
Erik Berggren	Ledamot
Bengt Olsson	Ledamot
Noomi Gunilla Eriksson	Ledamot
Rabih Khaled	Ledamot
Edvin Boström	Ledamot
Marie-Louise Lindlöf	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Nyberg, Bengt Olsson, Noomi Gunilla Eriksson och styrelsesuppleant Marie-Louise Lindlöf.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Nyberg, Noomi Gunilla Eriksson, Rabih Khaled och Edvin Boström.

Revisorer har varit: Viktor Fernhag med Birgitta Sedenka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Barbro Lidberg (sammankallande), Marianne Eriksson samt Viviann Torstensson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdsuppgifter har utförts av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför år 2026.

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 2025-09-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Stamrenovering och samtliga badrum renoverades med kakel o klinker. Då byttes även elen och nya säkerhetsdörrar sattes in samt portlås för tryggare boende.
2009	Samtliga fönster byttes ut.
2013	Tilläggsisolering av vinden.
2014	Målning av trapphus.
2015	Låssystem med taggar installerades.
2017	Byte av takpapp samt åtgärder på fasaden.
2018	Balkongrenovering.
2019	Byte av tegelbalkar.
2020	Samtliga lampor i gemensamma utrymmen bytta till lågenergi- och rörelsestyrda. Byte av samtliga låscylindrar i fastigheten.
2021	Byte av entrédörrar på Zettervallsgatan och Tunnbindaregatan.
2022	Byte av samtliga spanjoletter i lägenhetsdörrarna under september.
2023	I samband med Lidköping Kommuns arbete på Skaragatan p.g.a. dålig dränering passade föreningen på att förbättra sin dränering ut till tomtgräns mot Skaragatan.
2024	Dränering av innergården.
2024	Sopsortering - matavfall och restavfall infördes.
2024	Tomrör har lagts ner som förberedelse för kommande eldragning.
2024	En trappa mot Zettervallsgatan har renoverats.
2025	Översyn av trädgården med klippning av träd o buskar, inköp av soffor o stolar samt stora krukor till de fyra entréerna mot Zettervallsgatan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Installation av digitala bokningstavlor till tvättstugorna.
Nya porttelefoner till samtliga entreer.
Inköp av kärlskåp till soporna. Komplettering av antal fraktioner.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:
HSB Norrra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
Skaraborgs byggstyrning avseende underhållsplan.
Billinge energi avseende fastighetsel.
Tele2 avseende TV.
Fastbit fiberoptik avseende internet.
Lorentzons Styr avseende värmeanläggning och styrsystem.
Säkerhetstjänst i Väst AB avseende nyckeljour.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	306	329	310	246
Skuldsättning, kr/kvm	2 295	2 346	2 396	2 446	2 497
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 343	2 394	2 445	2 497	2 548
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	191	181	170	177	168
Årsavgifter, kr/kvm	813	797	767	738	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	100	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	818	781	757	724	725
Nettoomsättning, tkr	4 025	3 931	3 785	3 649	3 654
Resultat efter finansiella poster, tkr	950	841	1 135	758	684
Soliditet, %	44	41	38	34	32

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.

Dokument-ID 092221155557577109063 Signerat MN, NGE, RK, EB1, EB2, BO, VF, FR

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	414 375	0	0	414 375
Underhållsfond, kr	1 364 725	0	300 000	1 664 725
S:a bundet eget kapital, kr	**1 779 100**	**0**	**300 000**	**2 079 100**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 486 205	841 234	-300 000	7 027 439
Årets resultat, kr	841 234	-841 234	949 899	949 899
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 327 439**	**0**	**649 899**	**7 977 338**
S:a eget kapital, kr	**9 106 539**	**0**	**949 899**	**10 056 438**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	7 327 439
Årets resultat, kr	949 899
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 977 338**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**7 977 338**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 024 796	3 930 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 060	3 739
Summa Rörelseintäkter		**4 120 856**	**3 934 518**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 048 791	-1 997 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 854	-84 651
Personalkostnader	Not 6	-236 028	-206 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-588 354	-578 462
Summa Rörelsekostnader		**-3 009 028**	**-2 866 843**
Rörelseresultat		**1 111 828**	**1 067 675**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157 322	173 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 251	-400 216
Summa Finansiella poster		**-161 929**	**-226 440**
Resultat efter finansiella poster		**949 899**	**841 234**
Resultat före skatt		**949 899**	**841 234**
Årets resultat		**949 899**	**841 234**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 179 194	14 767 549
Summa Materiella anläggningstillgångar		**14 179 194**	**14 767 549**
Finansiella anläggningstillgångar			
Medlemsavgift HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**14 179 694**	**14 768 049**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 510	69
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 727 749	1 457 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	91 342	64 234
Summa Kortfristiga fordringar		**2 820 602**	**1 522 147**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		5 820 000	5 820 000
Summa Kortfristiga placeringar		**5 820 000**	**5 820 000**
Summa Omsättningstillgångar		**8 640 602**	**7 342 147**
Summa Tillgångar		**22 820 296**	**22 110 195**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		414 375	414 375
Fond för yttre underhåll		1 664 725	1 364 725
Summa Bundet eget kapital		**2 079 100**	**1 779 100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 027 439	6 486 205
Årets resultat		949 899	841 234
Summa Fritt eget kapital		**7 977 338**	**7 327 439**
Summa Eget kapital		**10 056 438**	**9 106 539**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 206 671	4 737 323
Summa Långfristiga skulder		**2 206 671**	**4 737 323**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 356 242	7 079 466
Leverantörsskulder		235 145	216 193
Skatteskulder		12 087	19 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	505 151	488 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	448 562	462 765
Summa Kortfristiga skulder		**10 557 187**	**8 266 333**
Summa Skulder		**12 763 858**	**13 003 656**
Summa Eget kapital och skulder		**22 820 296**	**22 110 195**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 111 828	1 067 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	588 354	578 462
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**588 354**	**578 462**
Erhållen ränta	139 453	227 526
Erlagd ränta	-337 205	-378 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 502 430**	**1 495 545**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 797	2 233 493
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 032	-35 776
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**21 235**	**2 197 717**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 523 665**	**3 693 261**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 043 139
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 043 139**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-253 876	-2 478 876
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-253 876**	**-2 478 876**
Årets kassaflöde	**1 269 789**	**-828 754**
Likvida medel vid årets början	**7 277 357**	**8 106 111**
Likvida medel vid årets slut	**8 547 146**	**7 277 357**

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:	5-10 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 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 978 264	3 900 142
	Årsavgifter lokaler	34 790	34 789
	Hyror lokaler	24 804	24 804
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
	Övriga primära intäkter	14 933	9 390
	Summa Bruttoomsättning	**4 095 991**	**4 012 325**
	Hyresbortfall	-16 200	-26 550
	Avsatt till inre fond	-54 996	-54 996
	Summa	**-71 196**	**-81 546**
	Summa Nettoomsättning	**4 024 796**	**3 930 779**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	90 109	0
	Övriga sekundära intäkter	5 951	3 739
	Summa Övriga rörelseintäkter	**96 060**	**3 739**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-592 084	-503 969
	Snö och halk-bekämpning	0	-6 788
	Reparationer	-46 304	-130 075
	Planerat underhåll	0	-122 779
	Försäkringsskador	-118 618	0
	El	-97 926	-97 218
	Uppvärmning	-595 653	-590 510
	Vatten	-266 758	-222 346
	Sophämtning	-79 505	-78 922
	Fastighetsförsäkring	-52 209	-45 197
	Kabel-TV och bredband	-50 005	-49 802
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-149 730	-144 329
	Övriga driftkostnader	0	-5 700
	Summa Driftskostnader	**-2 048 791**	**-1 997 635**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-50 373	-3 514
	Administrationskostnader	-7 813	-9 045
	Extern revision	-21 250	-15 125
	Medlemsavgifter	-44 845	-43 690
	Föreningsverksamhet	-6 791	-5 728
	Övriga förvaltningskostnader	-4 783	-7 548
	Summa Övriga externa kostnader	**-135 854**	**-84 651**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-103 746	-86 697
	Revisionsarvode	-2 500	-2 387
	Övriga arvoden	-92 707	-90 936
	Sociala avgifter	-31 200	-26 076
	Övriga personalkostnader	-5 875	0
	Summa Personalkostnader	**-236 028**	**-206 096**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-498 684	-520 750
	Avskrivning på markanläggning	-89 670	-57 712
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-588 354**	**-578 462**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 197 664	20 997 664
	Ingående anskaffningsvärde mark	355 274	355 274
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 028 700	185 561
	Årets investeringar	0	2 043 139
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**23 581 638**	**23 581 638**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 814 089	-8 235 627
	Årets avskrivningar	-588 354	-578 462
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 402 444**	**-8 814 089**
	Utgående redovisat värde	**14 179 194**	**14 767 549**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	251 000	362 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	68 000	57 000
Summa	**60 319 000**	**55 219 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	15 422 000	15 422 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**15 422 000**	**15 422 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 727 146	1 457 357
	Övriga fordringar	603	487
	Summa Övriga fordringar	**2 727 749**	**1 457 844**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	51 009	47 230
	Förutbetald TV	10 894	10 892
	Upplupna ränteintäkter	21 880	4 011
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 559	2 101
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**91 342**	**64 234**

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-02	2 187 500	25 000
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-02	3 737 500	69 000
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-02	900 590	16 624
Stadshypotek AB	3,99%	2027-09-01	1 043 423	11 252
Stadshypotek AB	1,96%	2027-03-01	1 278 900	104 400
Stadshypotek AB	1,13%	2026-06-01	2 415 000	27 600
			11 562 913	**253 876**

Långfristig del	2 206 671
Nästa års amortering av långfristig skuld	115 652
Lån som ska konverteras inom ett år	9 240 590
Kortfristig del	9 356 242
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	253 876
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 015 504
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Personalens skatt och sociala avgifter	46 323	37 194
	Inre fond	450 085	446 732
	Övriga kortfristiga skulder	8 743	4 788
	Summa Övriga skulder	**505 151**	**488 714**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	372 269	372 518
	Upplupna räntekostnader	59 293	77 247
	Övriga upplupna kostnader	17 000	13 000
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**448 562**	**462 765**

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-05-04

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 Bokbindaren i Lidköping, org.nr. 769000-0760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Viktor Fernhag
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Bokbindaren i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577109063***

Margareta Nyberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:51:14

Noomi Gunilla Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:44:37

Rabih Khaled
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 00:24:05

Edvin Boström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 14:26:50

Erik Berggren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:52:41

Bengt Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:15:50

Viktor Fernhag
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:16:50

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 10:32:28

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Bokbindaren i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578003018***

Viktor Fernhag
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 18:15:42

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 10:32:07

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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