

---

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Lidköpingshus 2  
Org nr: 769000-1743



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre avgifter för vatten och värme samt högre kostnader för förbrukningsinventarier (kärlskåp). Räntekostnaderna har minskat på grund av lägre ränta på rörliga lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 (alla) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 217% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 414 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 479 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Oxeln 16 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Ryttagatan 5 och 7, Djurgårdsgatan 29 och Lottkällsgatan 6 i Lidköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	30



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	21
Antal p-platser	30

Total tomtarea	7 948 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 534 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	201 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	39 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning samt fastighetservice
Billinge Energi AB	Elleverans
Tele 2 Sverige AB	TV, fast telefoni & bredband
Telia	Bredband

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2.485 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 249 tkr (91 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 221 tkr (81 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för 2026 görs med 249 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte, fönster, tak och balkonger	1993	
Markytor	2020	Dränering del av förening
Markytor	2024	Dränering Lottkällsgatan

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	26 736	

#### Planerat underhåll

	År	Kommentar
Takbyte	2026	Påbörjas våren 2026
Ventilation och fasader	Inom några år	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Uno Johansson	Ordförande	2027
Robert Lindquist	Sekreterare	2027
Karl-Gustaf Ryderup	Vice ordförande	2026
Margareta Barkin	Ledamot	2026
Pavlos Papadopoulos (Avgått hösten 2025)	Ledamot	2026
Claes-Bore Niklasson	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Richard Järnving	Suppleant	2026
Wanda Nilsson	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2026

#### Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angela Ågren	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta tak. Upphandling har gjorts och takbyte kommer att påbörjas under våren 2026.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4% och 1 januari 2025 höjdes värmeavgiften med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 185 kr/m<sup>2</sup>/år inkl. värmeavgift.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

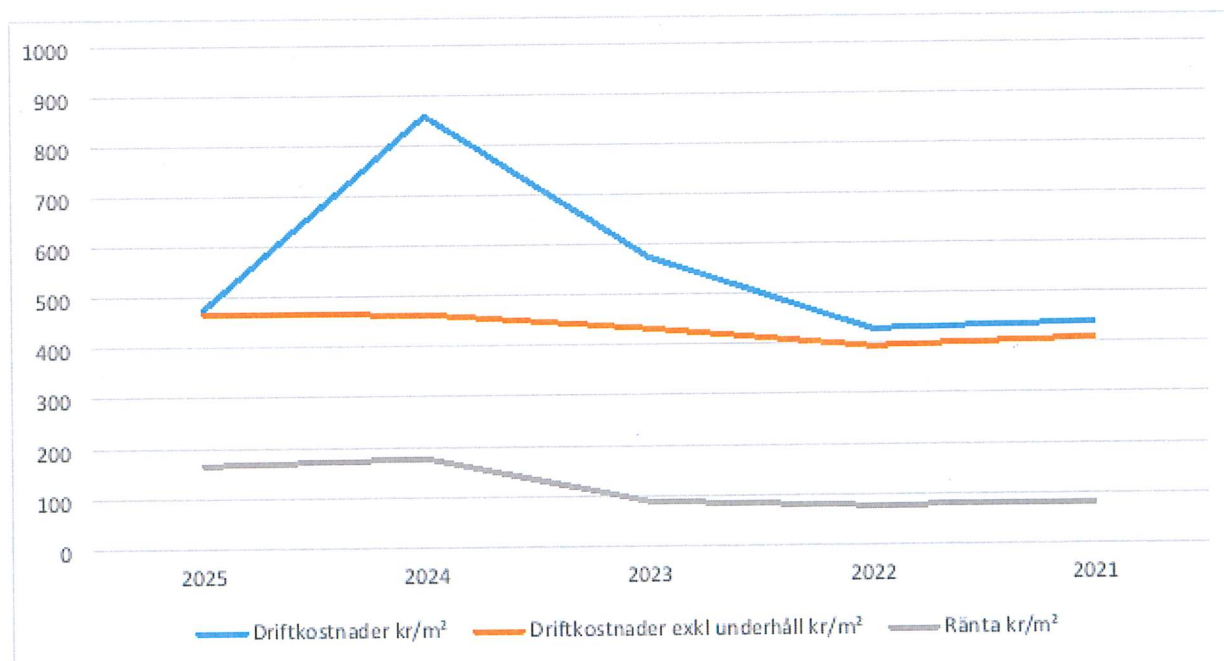


# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 062	2 972	2 825	2 752	2 755
Resultat efter finansiella poster*	64	-833	-157	157	132
Resultat exkl avskrivningar	479	-430	454	762	736
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	258	-600	304	572	486
Balansomslutning	12 378	12 393	13 703	14 313	14 573
Soliditet %*	2	2	8	10	7
Likviditet % exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	196	217	420	395	338
Likviditet % inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	17	13	29	88	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	97	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 185	1 145	1 088	1 065	1 065
Driftkostnader kr/kvm	476	408	375	382	441
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	466	16	235	349	410
Energikostnad kr/kvm*	306	287	268	281	269
Underhållsfond kr/kvm	363	293	624	709	673
Sparande kr/kvm*	185	236	306	312	300
Ränta kr/kvm	165	174	87	77	79
Skuldsättning kr/kvm*	4 174	4 307	4 440	4 581	4 714
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 505	4 648	4 792	4 944	5 088
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,4	4,6	4,8

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 252	800 109	218 818	-833 241
Disposition enl. årsstämmbeslut			-833 241	833 241
Reservering underhållsfond		220 600	-220 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-26 736	26 736	
Årets resultat				64 188
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 252</b>	<b>993 973</b>	<b>-808 287</b>	<b>64 188</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-614 424
Årets resultat	64 188
Årets fondreservering enligt stadgarna	-220 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 736
<b>Summa</b>	<b>-744 099</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-744 099**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 062 089	2 971 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 769	1 436
<b>Summa</b>		<b>3 063 857</b>	<b>2 973 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll	Not 4	-26 736	-1 076 531
Reparationer	Not 5	-64 092	-148 124
Driftskostnader	Not 6	-1 211 021	-1 121 073
Övriga externa kostnader	Not 7	-831 725	-629 004
Personalkostnader	Not 8	-23 039	-23 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-414 499	-403 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 571 112</b>	<b>-3 401 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>492 746</b>	<b>-428 089</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	4 723	2 636
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	18 875	67 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-452 155	-474 863
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-428 557</b>	<b>-405 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 188</b>	<b>-833 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 188</b>	<b>-833 241</b>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		-220 600	-170 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		26 736	1 076 531
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 676</b>	<b>73 290</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 13	10 261 600	10 666 478
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	21 646	31 266
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 283 246</b>	<b>10 697 744</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	78 000	78 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 000</b>	<b>78 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 361 246</b>	<b>10 775 744</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		110	4 912
Övriga fordringar	Not 16	2 187	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	232 716	222 050
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>235 013</b>	<b>227 795</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 781 674	1 389 634
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 781 674</b>	<b>1 389 634</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 016 687</b>	<b>1 617 428</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 377 932</b>	<b>12 393 173</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	47 252	47 252	
Fond för yttre underhåll	993 973	800 109	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 041 225</b>	<b>847 361</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-808 288	218 818	
Årets resultat	64 188	-833 241	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-744 099</b>	<b>-614 424</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>297 125</b>	<b>232 937</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 415 288	11 779 236
Leverantörsskulder		356 027	143 249
Skatteskulder		10 008	5 120
Övriga skulder	Not 20	19 317	21 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	280 167	210 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 080 807</b>	<b>12 160 236</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 377 932</b>	<b>12 393 173</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	492 746	-428 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	414 499	403 506
Utdelningar	4 723	2 636
	<strong>911 968</strong>	<strong>-21 947</strong>
Erhållen ränta	18 875	67 075
Erlagd ränta	-457 502	-458 891
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>473 340</strong>	<strong>-413 763</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 218	-4 410
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	289 866	-128 965
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>755 988</strong>	<strong>-547 138</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 079 987
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>-1 079 987</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-363 948	-363 948
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-363 948</strong>	<strong>-363 948</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	392 040	-1 991 073
Likvida medel vid årets början	1 389 634	3 380 706
Likvida medel vid årets slut	1 781 674	1 389 634



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Tillkommande och utbytta komponenter</i>			
Stammar	Komponent	1993	2043
Fönster	Komponent	1993	2038
Tak	Komponent	1993	Slutavskriven
Balkonger	Komponent	1993	2043
Mark	Komponent	2016	2026
Markanläggning	Komponent	2020	2045
Källarfönster	Komponent	2024	2064
Kantsten	Komponent	2024	2044
Stomkompletteringar	Komponent	2024	2064
Pumpbrunn	Komponent	2024	2034

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 398 944	2 398 944
Hyrer, lokaler	21 904	20 824
Hyrer, p-platser	29 820	29 820
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 048	-1 388
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 525	-16
Bränsleavgifter, bostäder	603 720	503 280
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings- & överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning)	12 275	20 297
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-9
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 062 089</b>	<b>2 971 752</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 769	1 436
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 769</b>	<b>1 436</b>

## Not 4 Underhåll

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	0	-160 484
Installationer	-26 736	-39 682
Markytor	0	-876 365
<b>Summa underhåll</b>	<b>-26 736</b>	<b>-1 076 531</b>

## Not 5 Reparationer

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bostäder	-3 313	-6 044
Gemensamma utrymmen	-3 661	-22 157
Installationer	-34 002	-59 483
Huskropp	-3 105	-6 538
Markytor	-12 269	-33 225
P-platser	-7 742	-17 733
Övriga	0	-2 944
<b>Summa reparationer</b>	<b>-64 092</b>	<b>-148 124</b>



**Not 6 Driftskostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 648	-84 760
Försäkringspremier	-46 264	-42 171
Kabel- och digital-TV	-106 141	-106 584
Återbäring från Riksbyggen	2 500	700
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 970	-25 987
Förbrukningsinventarier	-77 933	-7 212
Vatten	-181 961	-157 414
Fastighetsel	-107 460	-102 375
Uppvärmning	-546 782	-526 481
Sophantering och återvinning	-46 362	-47 508
Förvaltningsarvode drift extra	0	-21 281
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 211 021</b>	<b>-1 121 073</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration och drift	-599 216	-576 250
IT-kostnader	-2 700	-2 700
Arvode, yrkesrevisorer	-25 600	-20 136
Övriga förvaltningskostnader	-5 471	-6 590
Kreditupplysningar	-2 328	-4 171
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 056	-12 320
Medlems- och föreningsavgifter	-3 172	-3 172
Konsultarvoden (utredning påbyggnad av våning)	-181 365	0
Bankkostnader	-4 818	-3 666
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-831 725</b>	<b>-629 004</b>

**Not 8 Personalkostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-17 500	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-4 539	-4 539
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-23 039</b>	<b>-23 039</b>

**Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-365 637	-359 540
Avskrivning Markanläggningar	-39 241	-34 346
Avskrivning Installationer	-9 620	-9 620
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-414 499</b>	<b>-403 506</b>

**Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	4 723	2 636
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 723</b>	<b>2 636</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 652	66 801
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	194	245
Övriga ränteintäkter	29	29
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 875</b>	<b>67 075</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-452 155	-474 832
Övriga räntekostnader	0	-31
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-452 155</b>	<b>-474 863</b>



**Not 13 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 253 227	20 357 813
Mark	47 706	47 706
Markanläggning	798 981	614 408
	<b>22 099 914</b>	<b>21 019 927</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (Källarfönster och platonmatta)	0	895 414
Markanläggning (Kantsten och pumpbrunn)	0	184 573
	<b>0</b>	<b>1 079 987</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 099 914</b>	<b>22 099 914</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 281 527	-13 921 987
Markanläggningar	-151 909	-117 563
	<b>-14 433 436</b>	<b>-14 039 550</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-365 637	-359 540
Årets avskrivning markanläggningar	-39 241	-34 346
	<b>-404 878</b>	<b>-393 886</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 838 314</b>	<b>-14 433 436</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar mark	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 261 599</b>	<b>10 666 477</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 606 061	6 971 698
Mark	3 047 706	3 047 706
Markanläggningar	607 832	647 073
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	39 800 000	35 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>39 800 000</b>	<b>35 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 800 000</i>	<i>8 200 000</i>



**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer (Laddbox)	48 102	48 102
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 102</b>	<b>48 102</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-9 620	-9 620
	<b>-9 620</b>	<b>-9 620</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-26 455	-16 835
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-26 455</b>	<b>-16 835</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>21 646</b>	<b>31 266</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
156 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	78 000	78 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>78 000</b>	<b>78 000</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 187	38
Momsfordringar	0	795
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 187</b>	<b>833</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 893	44 618
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 804	144 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 594	26 364
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 425	7 005
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>232 716</b>	<b>222 050</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 373 285	1 204 634
Transaktionskonto	408 389	185 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 781 674</b>	<b>1 389 634</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 415 288	11 779 236
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-363 948	-363 948
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 051 340	-11 415 288
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,98%	2026-03-28	3 100 675	0	88 000	3 012 675
SWEDBANK	3,55%	2026-03-28	5 389 350	0	0	5 389 350
SWEDBANK	3,66%	2026 01-28	3 289 211	0	275 948	3 013 263
<b>Summa</b>			<b>11 779 236</b>	<b>0</b>	<b>363 948</b>	<b>11 415 288</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 363 948 kr samt omförhandla 11 051 340 varför hela skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 20 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 232	12 232
Skuld för moms	22	0
Skuld sociala avgifter och skatter	7 063	9 475
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>19 317</b>	<b>21 707</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	21 934	27 281
Upplupna elkostnader	9 943	8 894
Upplupna revisionsarvoden	8 930	8 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 790	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 570	165 836
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>280 167</b>	<b>210 923</b>

**Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 525 000	20 525 000

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 11 mars 2026.

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska signatur.

\_\_\_\_\_  
Uno Johansson

\_\_\_\_\_  
Robert Lindquist

\_\_\_\_\_  
Karl-Gustaf Ryderup

\_\_\_\_\_  
Margareta Barkin

\_\_\_\_\_  
Claes-Bore Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

\_\_\_\_\_  
Revisorscentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572400291

## Dokument

### 201632 Årsredovisning - 2025-12-31

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-03-12 08:41:48 CET (+0100) av Britt

Kjellqvist (BK)

Färdigställt 2026-03-16 16:57:17 CET (+0100)

## Initierare

### Britt Kjellqvist (BK)

Riksbyggen

britt.kjellqvist@riksbyggen.se

## Signerare

### Uno Johansson (UJ)

unojohansson867@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "UNO JOHANSSON"

Signerade 2026-03-12 11:41:26 CET (+0100)

### Robert Lindquist (RL)

mlinkan@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT LINDQUIST"

Signerade 2026-03-12 17:45:42 CET (+0100)

### Karl-Gustaf Ryderup (KR)

k-g-r@home.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL GUSTAF RYDERUP"

Signerade 2026-03-16 07:43:00 CET (+0100)

### Margareta Barkin (MB)

maggan\_barkin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARGARETA BARKIN"

Signerade 2026-03-12 09:31:34 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572400291

**Claes-Bore Niklasson (CN)**

claes-bore.niklasson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Claes-Bore Niklasson"

Signerade 2026-03-12 13:05:54 CET (+0100)

**Staffan Jansson (SJ)**

Revisorscentrum i Skövde AB

staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STAFFAN JANSSON"

Signerade 2026-03-16 16:57:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2 Org.nr 769000-1743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt 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 på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering  
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## STAFFAN JANSSON

### Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-03-16 15:55:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Lidköpingshus 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

