



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tor i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tor i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0919 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sleipner 10	1935-05-22	1935

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. 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
30	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 649
1	Lokal (upplåtna med bostadsrätt)	56
1	Föreningslokal (hyresrätt)	34
Totalt 32 objekt		1 739

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rok
- 23 st 2 rok
- 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Paulsson	Ordförande
Paul Lagerström	Ledamot
Kerstin Ahlin Johansson	Ledamot
Jimmie Blomster	Ledamot
Emelie Särebrand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Paulsson för posten som ordförande, då denne väljs på ett år. Jimmie Blomster och Paul Lagerström (ledamöter). Samt Emelie Särebrand (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Lagerström, Andreas Paulsson och Jimmie Blomster.

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

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Paul Lagerström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 12 medlemmar varav 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3 % per 2025-01-01. I samband med budgetarbetet för 2026 beslutat styrelsen för att inte höja årsavgifter per 2026-01-01.

Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-20.

Under 2024 har en nyetablerad pergola skett på utegården.

Under 2024 försågs cykelrummet med ny belysning.

Början på 2025 uppdaterades ytskikten i källaren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Målning av cykelförråd och byte av låssystem
2022	Byte av expansionskärl
2021	Fönsterbyte
2010	Markanläggning, cykelförråd
1986	Omfattande renovering

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

Under de närmaste åren är inget större underhåll planerat.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning, samt för underhållsplan.

Fortum avseende fastighetsel.

Tele2 avseende TV och bredband.

Schneider Electric avseende centralen.

Säkerhetstjänst avseende jourtjänst.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44 varav 43 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt, har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	387	396	296	306	330
Skuldsättning, kr/kvm	1 978	2 000	2 063	2 496	2 561
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 018	2 040	2 063	2 496	2 561
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	236	190	267	205	211
Årsavgifter, kr/kvm	1 056	1 025	977	931	904
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	97	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 022	995	961	917	891
Nettoomsättning, tkr	1 776	1 727	1 639	1 563	1 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	454	477	192	302	-892
Soliditet, %	41	37	32	26	22

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	45 810	0	0	45 810
Underhållsfond, kr	1 761 187	0	56 125	1 817 312
S:a bundet eget kapital, kr	1 806 997	0	56 125	1 863 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	48 947	477 449	-56 125	470 271
Årets resultat, kr	477 449	-477 449	453 767	453 767
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	526 396	0	397 642	924 038
S:a eget kapital, kr	2 333 393	0	453 767	2 787 160

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 113 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 875 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	526 396
Årets resultat, kr	453 767
Reservation till underhållsfond, kr	-113 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	924 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	924 038

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 776 405	1 727 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 986
Summa Rörelseintäkter		1 776 405	1 729 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-968 926	-947 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 561	-48 542
Personalkostnader	Not 6	-81 128	-63 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-161 568	-168 564
Summa Rörelsekostnader		-1 253 182	-1 227 488
Rörelseresultat		523 223	502 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 758	25 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 214	-50 780
Summa Finansiella poster		-69 456	-25 049
Resultat efter finansiella poster		453 767	477 449
Resultat före skatt		453 767	477 449
Årets resultat		453 767	477 449

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	3 971 8204 133 388
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 971 8204 133 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500500
Summa Anläggningstillgångar		3 972 3204 133 888

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 773 5991 135 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 18945 199
Summa Kortfristiga fordringar		1 818 7881 180 334
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 0001 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 0001 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 818 7882 180 334
Summa Tillgångar		6 791 1086 314 222

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 810	45 810
Fond för yttre underhåll	1 817 312	1 761 187
Summa Bundet eget kapital	1 863 122	1 806 997

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	470 271	48 947
Årets resultat	453 767	477 449
Summa Fritt eget kapital	924 037	526 396

Summa Eget kapital	2 787 160	2 333 393
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 023 156	1 242 034
Summa Långfristiga skulder		1 023 156	1 242 034

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 417 400	2 236 794
Leverantörsskulder		143 678	107 870
Skatteskulder		7 687	2 937
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	247 702	225 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	164 325	165 829
Summa Kortfristiga skulder		2 980 792	2 738 795

Summa Skulder		4 003 948	3 980 829
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		6 791 108	6 314 222
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	523 223	502 498
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	161 568	168 564
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	161 568	168 564
Erhållen ränta	23 300	19 481
Erlagd ränta	-87 288	-49 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 803	641 123
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	50 243	-55 563
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	58 465	-134
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	108 707	-55 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	729 510	585 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-38 272	-38 272
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 272	-38 272
Årets kassaflöde	691 238	547 154
Likvida medel vid årets början	2 079 959	1 532 806
Likvida medel vid årets slut	2 771 197	2 079 959



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 545 341 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 759 500	1 708 248
Årsavgifter lokaler	40 848	39 660
Övriga primära intäkter	6 658	9 692
Summa Bruttoomsättning	1 807 006	1 757 600
Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
Summa	-30 600	-30 600
Summa Nettoomsättning	1 776 405	1 727 000

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Återbäring LF	0	2 866
Övriga sekundära intäkter	0	120
Summa Övriga rörelseintäkter	0	2 986



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-297 397	-312 973
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 125
	Reparationer	-20 336	-79 401
	Planerat underhåll	-56 875	-41 841
	El	-60 610	-55 112
	Uppvärmning	-253 042	-240 578
	Vatten	-97 365	-35 543
	Sophämtning	-42 838	-45 335
	Fastighetsförsäkring	-23 503	-21 966
	Kabel-TV och bredband	-58 565	-57 815
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-56 230	-51 480
	Övriga driftkostnader	-2 166	-920
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-968 926	-947 090
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-11 365
	Administrationskostnader	-1 734	-2 767
	Extern revision	-16 125	-14 625
	Medlemsavgifter	-19 380	-18 885
	Föreningsverksamhet	-1 917	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 405	-900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 561	-48 542
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 700	-33 024
	Revisionsarvode	-1 700	-1 700
	Övriga arvoden	-15 156	-14 934
	Sociala avgifter	-15 572	-13 634
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 128	-63 292

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-126 927	-133 922
	Avskrivning på markanläggning	-34 642	-34 642
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-161 568	-168 564
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 013 805	7 013 805
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 229	4 229
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	692 849	692 849
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 710 883	7 710 883
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 577 495	-3 408 931
	Årets avskrivningar	-161 568	-168 564
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 739 063	-3 577 495
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 971 820	4 133 388
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	16 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	346 000	174 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	105 000	84 000
	<i>Summa</i>	24 451 000	23 658 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 431 000	7 431 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 431 000	7 431 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 771 197	1 079 959
	Övriga fordringar	2 402	55 176
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 773 599	1 135 135

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	23 973	23 503
Upplupna ränteintäkter	3 708	6 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 508	15 446
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	45 189	45 199

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	2,84%	2029-06-30	1 034 716	11 560
Stadshypotek AB	2,99%	2026-01-30	1 163 806	12 756
Stadshypotek AB	2,74%	2026-12-01	1 242 034	13 956
			3 440 556	38 272

Långfristig del	1 023 156
Nästa års amortering av långfristig skuld	11 560
Lån som ska konverteras inom ett år	2 405 840
Kortfristig del	2 417 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	38 272
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	153 088
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Arbetsgivaravgift	129	302
Källskatt	378	888
Inre fond	247 195	224 175
<i>Summa Övriga skulder</i>	247 702	225 365

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	137 481	142 027
Upplupna räntekostnader	8 541	5 615
Övriga upplupna kostnader	18 303	18 187
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	164 325	165 829

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-14.

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 Tor i Lidköping, org.nr. 769000-0919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tor i Lidköping för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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, förfälskning, 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 Tor i Lidköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Andreas Paulsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:33:24



Paul Lagerström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:00:54



Kerstin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:38:53



Jimmie Blomster

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:57:57



Nimbus Classon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 05:52:00



Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:09:44



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:46:17



Revisionsberättelse 2025

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

Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:08:00



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:43:54



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.