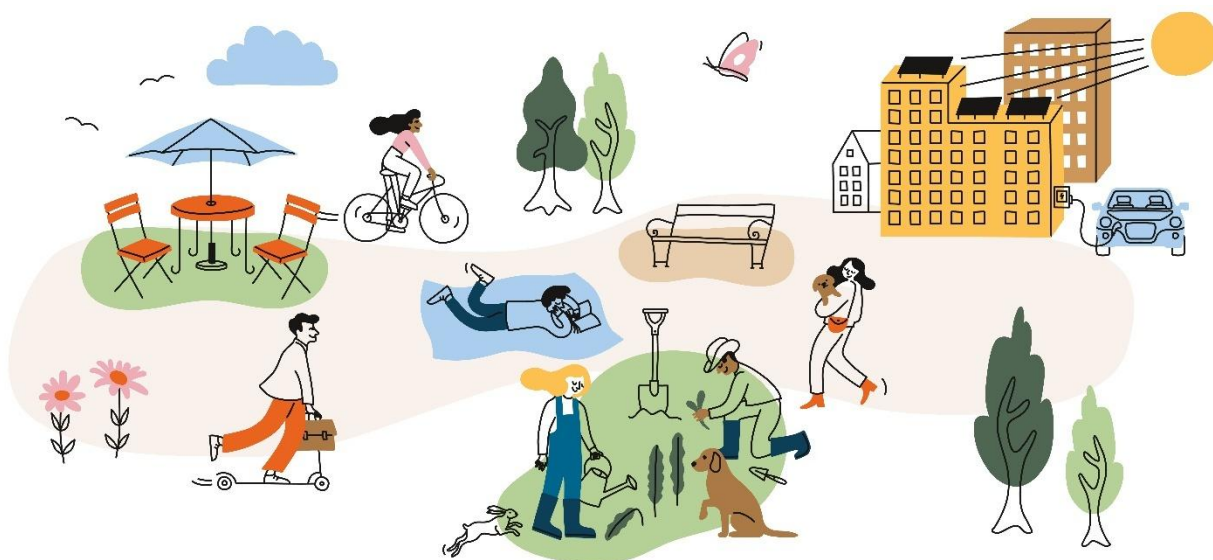


Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Lidköpingshus 18
Org nr: 716410-4171



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



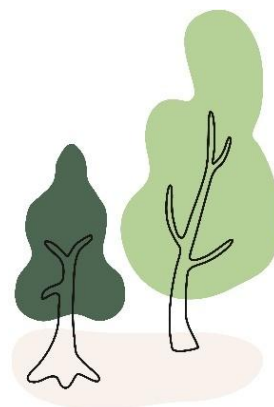
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lidköpingshus 18 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 660 597 kr.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -305 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även belysa *resultat efter fondförändringar*. Utfallet appliceras genom att eliminera årets underhållskostnader och i stället inkludera en genomsnittlig årlig underhållskostnad (*årets avsättning till UH-fond*). Syftet är att reducera resultatfluktuationer som ofrånkomligen uppstår till följd av underhållsåtgärders ojämna periodicitet.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -596 tkr, vilket är 668 tkr lägre än föregående år. Variationen kan primärt tillskrivas höga avskrivningskostnader. Notera att kostnader för avskrivningar inte påverkar kassalikviditeten, där föreningen för räkenskapsåret har ett positivt utfall med +1,2 mkr. Bland driftkostnaderna noteras det ökning på bland annat vatten (+19%), fastighetsel (+6%) och värme (+3%). Ökningarna kan främst härledas från kommunala kostnadsökningar. Vid genomgång av de finansiella posterna kan en ökning konstateras bland räntekostnaderna (+34 %).

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras. Enligt RevU-18 ska lån som villkorsändras kommande verksamhetsår (2026) placeras som kortfristiga låneskulder. För en tydligare översikt av föreningens lån, se noterna.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 932 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 627 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ajax 1 i Lidköpings kommun. På fastigheten finns 84 lägenheter uppförda, varav 5 stycken har byggts om under 2013/2014 från att tidigare ha varit ett gruppboende. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Vallgatan 1, 3, 5, 7 och 9, Källaregatan 18 och 20 samt Målaregatan 2, 4, 6 och 8 i Lidköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	<i>Bostadsrättslokal/Museilägenhet</i>
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	11	
5 rum och kök	2	
Summa	84	

Dessutom tillkommer	Antal	Kommentar
Verksamhetslokaler	2	
Föreningslokalen	1	
Antal garage	49	<i>Varav 22 st. i centralgarage</i>
Antal p-platser	7	

Total tomtarea 7 884 m²

Total bostadsarea 5 726 m²

Total lokalarea 275 m²

Total area (bostads- & lokalarea) 6 001 m²

Årets taxeringsvärde 87 626 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 659 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Schindler AB
Kabel-TV & Bredband	Tele2 AB
Elleveranser	Lidköpings Elnät AB & Billinge Energi
Vatten, avlopp och renhållning	Lidköping Miljö & Teknik AB
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Nyckeljour	Securitas Sverige AB

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 328 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att när en komponent byts ut inom ramen för underhåll, aktiveras åtgärden för den nya komponenten i balansräkningen. Därefter sker avskrivning enligt utformad avskrivningsplan som är anpassad efter respektive komponents ekonomiska livslängd. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen (utrangeras). Redovisningsmetoden betyder att större underhållsåtgärder istället kan aktiveras på byggnader och inte behöver belasta underhållsfonden.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Genom att kartlägga och förutse underhållsåtgärder över tid kan skador förebyggas, vilket i sin tur förhindrar att mindre defekter utvecklas till mer omfattande och kostsamma reparationer. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättningen till underhållsfonden beror främst på kommande underhåll, men även på nuvarande fondvolym samt redovisningsregelverk.

Föreningens underhållsplan: Uppdaterades senast hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 599 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 260 tkr (43 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr (67 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2026 är satt till 100 tkr (17 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnation gruppboende till bostäder	2013/2014	
Tilläggsisolering vindar	2015	
Målning trapphus	2016	
Nya garageportar	2018	
OVK	2020	
Energideklaration	2020	
Byte styr UC samt EcoGuardgivare	2021	

Årets utförda underhåll & komponentutbyten

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	77 441	Ventilation, RB Connect (värmeuppkoppling)
Markytor	31 680	Asfaltering innergård
Fasader	4 945 750	Målning & utbyte av paneler. Komponent.
Dörrar	297 573	Entrédörrar. Komponent.

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2026-2027	Under upphandlingsprocess

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Lindberg	Ordförande	2026
Richard Jensen	Sekreterare	2026
Dan Assarsson	Vice ordförande	2027
Kerstin Törn	Ledamot	2026
Lena Axelsson	Ledamot	2027
Christer Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Malmqvist	Suppleant	2026
Patrik Åkesson	Suppleant	2026
Per Järnliden	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Malmqvist	2026
Matilda Lundin	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt utbyte och målning av fasader och entrédörrar. Åtgärderna har lagts på avskrivningsplan på 40 år vardera, och uppgick totalt till 5,2 mkr.

Föreningen har på extra stämma under räkenskapsåret röstat igenom att ge styrelsen mandat att upphandla fönsterrenovering på föreningens byggnader, som kommer påbörjas under 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Inför räkenskapsåret 2025 hade föreningen oförändrade årsavgifter och höjd värmeskatte med +8%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2026) har styrelsen beslutat om att fortsätta med oförändrade årsavgifter men att höja värmeavgiften med +5% för att följa kommunens taxa.

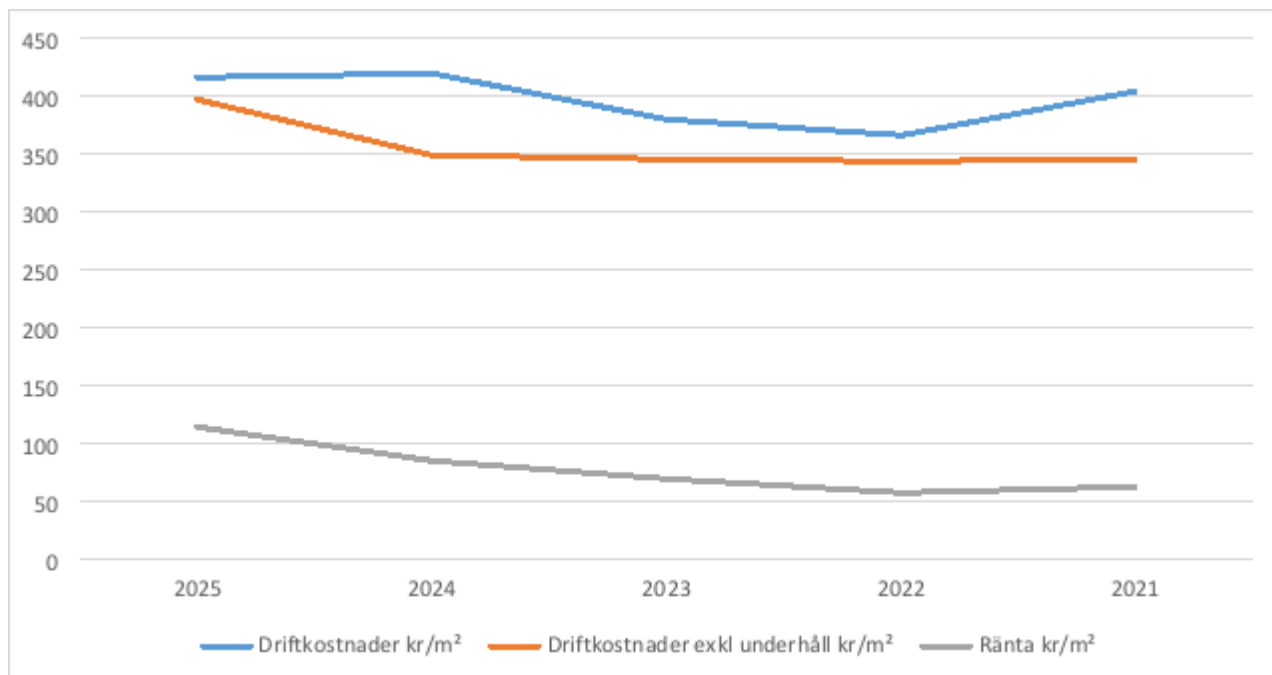
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 884	5 821	5 552	5 383	5 287
Resultat efter finansiella poster*	-305	49	1 137	1 020	703
Balansomslutning	39 333	39 703	39 630	39 511	39 757
Årets kassaflöde	1 227	-3 101	1 070	624	691
Soliditet %*	33	33	32	30	27
Likviditet, exklusive låneomförhandling kommande år %	147	149	324	253	182
Likviditet, inklusive låneomförhandling kommande år %	43	20	90	100	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	919	911	864	837	821
Driftkostnader kr/kvm	415	419	379	364	402
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	397	348	345	342	344
Energikostnad kr/kvm*	215	201	207	202	192
Sparande kr/kvm*	320	381	381	349	331
Ränta kr/kvm	113	84	69	57	61
Skuldsättning kr/kvm*	4 181	4 339	4 331	4 489	4 647
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 181	4 339	4 331	4 489	4 647
Räntekänslighet %*	4,5	4,8	5,0	5,4	5,7

* obligatoriska nyckeltal



Uppllysning till förlust

Årets underskott beror främst på höga avskrivningskostnader som uppstod till följd av bland annat K3-övergång samt relativt nyliga projekt som lagts på avskrivningsplan. Avskrivningarna påverkar inte kassalikviditeten, varav föreningen har ett positivt kassaflöde för året.

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 som 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 549 960	2 785 046	4 680 403	2 848 193	48 656
Disposition enl. årsstämmobeslut				48 656	-48 656
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-109 121	109 121	
Årets resultat					-305 386
Vid årets slut	2 549 960	2 785 046	4 971 282	2 605 970	-305 386

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 896 849
Årets resultat	-305 386
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	109 121
Summa	2 300 584

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 300 584
--	------------------

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 883 684	5 821 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	840
Summa rörelseintäkter		5 884 344	5 822 249
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-327 690	-137 732
Underhåll	Not 5	-109 121	-423 225
Driftskostnader	Not 6	-2 052 235	-1 952 594
Övriga externa kostnader	Not 7	-1 015 194	-954 720
Personalkostnader	Not 8	-132 062	-115 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 932 093	-1 811 933
Summa rörelsekostnader		-5 568 394	-5 395 610
Rörelseresultat		315 951	426 639
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	22 350	12 476
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	32 179	114 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-675 866	-504 737
Summa finansiella poster		-621 337	-377 982
Resultat efter finansiella poster		-305 386	48 656
Årets resultat		-305 386	48 656
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-400 000	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		109 121	423 225
Resultat efter fondförändring		-596 265	71 881

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	34 918 510	31 547 009
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	484 156	544 426
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	0	4 955 633
Summa materiella anläggningstillgångar		35 402 666	37 047 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		35 528 666	37 173 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 800	11 800
Övriga fordringar	Not 17	1 992	911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	528 519	479 185
Summa kortfristiga fordringar		539 311	491 896
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	3 265 143	2 037 669
Summa kassa och bank		3 265 143	2 037 669
Summa omsättningstillgångar		3 804 454	2 529 564
Summa tillgångar		39 333 120	39 702 632

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 335 006	5 335 006
Fond för yttre underhåll		4 971 282	4 680 403
Summa bundet eget kapital		10 306 288	10 015 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 605 970	2 848 193
Årets resultat		-305 386	48 656
Summa fritt eget kapital		2 300 584	2 896 849
Summa eget kapital		12 606 872	12 912 258
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	17 815 054	13 982 922
Summa långfristiga skulder		17 815 054	13 982 922
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	7 273 166	12 055 238
Leverantörsskulder	Not 21	524 298	226 825
Skatteskulder		20 792	9 226
Övriga skulder	Not 22	233 090	66 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	859 848	450 133
Summa kortfristiga skulder		8 911 194	12 807 453
Summa eget kapital och skulder		39 333 120	39 702 632

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	315 951	426 639
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 932 093	1 811 933
Utdelningar	22 350	12 476
	2 270 394	2 251 048
Erhållen ränta	32 179	114 278
Erlagd ränta	-665 561	-513 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 637 011	1 852 041
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 416	36 178
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	875 509	-83 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 465 104	1 804 872
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation, <i>fasadprojekt</i>	-287 690	-4 955 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-287 690	-4 955 633
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-949 940	-949 940
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-949 940	50 060
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 227 474	-3 100 701
Likvida medel vid årets början	2 037 669	5 138 370
Likvida medel vid årets slut	3 265 143	2 037 669

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3) samt BFNAR (2023:1) *Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar*.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR (2003:3) Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta 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. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 25 660 597 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:

- 1 724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- 10 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2025
- Nyligen uppförda eller ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

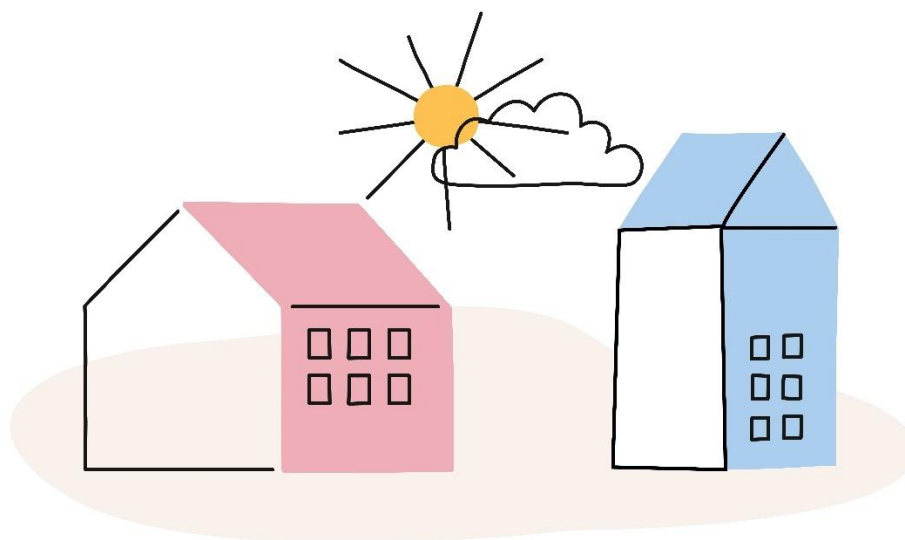
Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	75
Fasad	Komponent	40
Fönster	Komponent	44
Tak	Komponent	50
Dörrar	Komponent	40
Elsystem	Komponent	40
Värmesystem	Komponent	48
VA-system	Komponent	48
Ventilation	Komponent	45
Hiss	Komponent	48
Inre ytskikt	Komponent	15
Restpost	Komponent	50
<i>Standardförbättringar & tillkommande komponenter</i>		
Ombyggnader gruppboende	Linjär	40
Tilläggsisolering vind	Linjär	15
Lekplats	Linjär	20
Ecoguard	Linjär	20
Passersystem	Linjär	15
Planteringsmurar	Linjär	15
Utemiljö innergårdar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



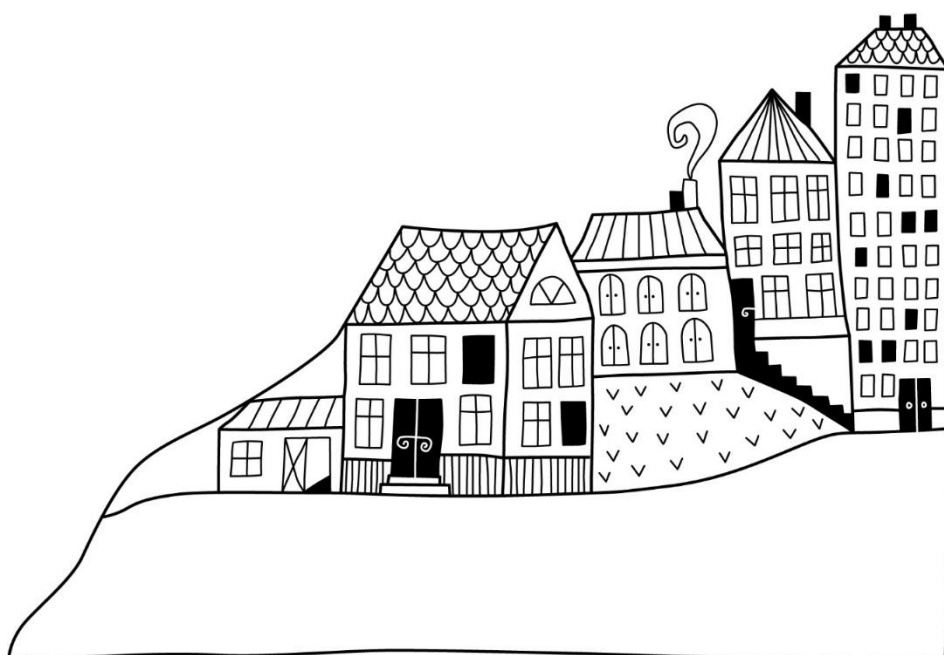
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten</i>	4 797 372	4 797 372
Årsavgifter, lokaler	10 788	10 788
Hyror, lokaler	83 007	82 620
Hyror, garage	238 728	238 728
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyror, övriga	21 000	18 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 537	-22 248
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-920	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder, <i>värmeavgift</i>	661 824	612 900
Elavgifter	6 240	6 240
Kabel-tv-avgifter	40 320	40 320
Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- & andrahandsavgift</i>	33 469	21 493
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Summa nettoomsättning	5 883 684	5 821 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	840
Summa övriga rörelseintäkter	660	840



Not 4 Reparationer

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bostäder	-23 808	-17 214
Lokaler	-588	0
Lokaler, Vitvaror	0	-1 282
Gemensamma utrymmen	-24 603	0
Tvättutrustning	-21 154	-8 891
Installationer, VA/Sanitet	-20 062	-14 085
Installationer, Värme	-5 625	-19 665
Installationer, Ventilation	-31 586	-8 542
Installationer, El	-17 163	-21 516
Installationer, Tele/TV/Porttelefon	-39 506	-17 486
Installationer, Hissar	-21 944	-3 646
Installationer, Låssystem	-1 920	-4 775
Huskropp	-2 898	0
Tak	-4 081	0
Fönster	-2 849	-5 279
Dörrar & Portar	-7 639	-3 746
Garage & p-platser	-11 334	-2 069
Garage	-2 069	0
Övrigt	-5 464	-6 410
Försäkringsskador	-83 396	-3 125
Summa reparationskostnader	-327 690	-137 732

Not 5 Underhåll

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lokaler	0	48 786
Gemensamma utrymmen	0	26 169
Installationer, VA/Sanitet	0	325 773
Installationer, Värme	18 060	0
Installationer, Ventilation	59 380	0
Markytor	31 680	0
Övrigt	0	22 497
Summa underhållskostnader	-109 121	-423 225

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 076	-161 510
Försäkringspremier	-210 952	-194 405
Kabel- och digital-TV	-174 529	-171 955
Återbäring från Riksbyggen	2 800	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-130	0
Serviceavtal	-25 330	-23 344
Obligatoriska besiktningar	-2 368	-5 241
Bevakningskostnader	-5 358	-6 551
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 347	0
Statuskontroll	0	-5 650
Förbrukningsinventarier	-13 999	-15 928
Vatten	-323 772	-271 931
Fastighetsel	-306 778	-290 331
Uppvärmning	-660 502	-642 854
Sophantering och återvinning	-151 963	-163 795
Förvaltningsarvode drift	-1 931	0
Summa driftskostnader	-2 052 235	-1 952 594

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-898 311	-862 364
IT-kostnader	-24 933	-26 121
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-21 348
Övriga förvaltningskostnader	-10 679	-6 300
Kreditupplysningar	-3 380	-346
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 125	-11 985
Telefon och porto	-8 311	-17 085
Medlems- och föreningsavgifter	-5 490	-5 490
Konsultarvoden	-12 500	0
Bankkostnader	-3 777	-3 682
Övriga externa kostnader	-1 688	0
Summa övriga externa kostnader	-1 015 194	-954 720



Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 600	-67 579
Sammanträdesarvoden	-9 000	-17 325
Övriga ersättningar	-3 245	-1 188
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 000
Övriga personalkostnader	-7 000	0
Sociala kostnader	-27 217	-25 314
Summa personalkostnader	-132 062	-115 406

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 841 306	-1 721 147
Avskrivning Markanläggningar	-30 516	-30 516
Avskrivning Installationer	-60 270	-60 270
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 932 093	-1 811 933

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, <i>Länsförsäkringar</i>	22 350	12 476
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	22 350	12 476

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	31 984	113 813
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	289
Övriga ränteintäkter	72	177
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 179	114 278

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-675 811	-504 737
Övriga räntekostnader	-54	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-675 866	-504 737

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 047 226	47 047 226
Mark	2 000 000	2 000 000
Markanläggningar	513 560	513 560
	49 560 786	49 560 786
Årets anskaffningar		
Byggnader, <i>Fasader</i>	4 945 750	0
Byggnader, <i>Dörrar</i>	297 573	0
	5 243 323	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 804 109	49 560 786
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 861 266	-16 140 120
Markanläggningar	-152 511	-121 995
	-18 013 777	-16 262 115
Årets avskrivningar		
Byggnader	-1 841 306	-1 721 147
Markanläggningar	-30 516	-30 516
	-1 871 822	-1 751 663
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 885 600	-18 013 777
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 918 510	31 547 009
Varav		
Byggnader	32 587 977	29 185 960
Mark	2 000 000	2 000 000
Markanläggningar	330 533	361 049
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 800 000	82 200 000
Lokaler	2 826 000	2 459 000
Totalt taxeringsvärde	87 626 000	84 659 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 514 000</i>	<i>59 409 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 112 000</i>	<i>25 250 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	40 689	40 689
Installationer	937 180	937 180
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	977 869	977 869
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	-40 689	-40 689
Installationer	-392 754	-332 484
	-433 443	-373 173
Årets avskrivningar		
Installationer	-60 270	-60 270
	-60 270	-60 270
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-493 713	-433 443
Restvärde enligt plan vid årets slut	484 156	544 426
Varav		
Installationer, <i>Ecoguard</i>	72 875	79 500
Installationer, <i>Passersystem</i>	411 281	464 926

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Anskaffningsvärde	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Fasader & Dörrar	4 955 633	0
	4 955 633	0
Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation		
Fasader & Dörrar	287 690	4 955 633
Summa anskaffningsvärde	287 690	4 955 633
Årets omklassificeringar		
Fasader (<i>Byggnad, se not 13</i>)	-4 945 750	0
Dörrar (<i>Byggnad, se not 13</i>)	-297 573	0
Summa omklassificeringar	-5 243 323	0
Kvarstående pågående ny- och ombyggnation		
Fasader & Dörrar	0	4 955 633
Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut	0	4 955 633

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
252 garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	126 000	126 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	126 000	126 000

Not 17 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 992	911
Summa övriga fordringar	1 992	911

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	228 442	208 459
Förutbetalt förvaltningsarvode	235 411	215 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 638	43 407
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	570	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 458	11 728
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	528 519	479 185

Not 19 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, <i>SBAB</i>	2 545 159	1 513 175
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	719 984	524 494
Summa kassa och bank	3 265 143	2 037 669



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 088 220	26 038 160
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-949 940	-949 940
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 323 226	-11 105 298
Långfristig skuld vid årets slut	17 815 054	13 982 922

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,96%	2026-10-30	4 077 106	0	101 940	3 975 166
STADSHYPOTEK	3,99%	2026-12-01	2 650 000	0	100 000	2 550 000
STADSHYPOTEK	1,51%	2027-03-01	2 355 000	0	60 000	2 295 000
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-12-01	980 000	0	248 000	732 000
SBAB	3,23%	2028-09-14	4 510 756	0	80 000	4 430 756
STADSHYPOTEK	2,94%	2029-06-01	8 321 487	0	260 000	8 061 487
STADSHYPOTEK	3,22%	2030-12-30	3 143 811	0	100 000	3 043 811
Summa			26 038 160	0	949 940	25 088 220

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två lån på 6 323 226 kr samt amortera 949 940 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 4 749 700 kr. Resterande skuld, 20 338 520 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi utgående lån (samt amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Intentionen är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	278 120	12 304
Ej reskontraförda leverantörsskulder	246 178	214 521
Summa leverantörsskulder	524 298	226 825

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	163 325	0
Medlemmarnas reparationsfonder	17 729	17 729
Skuld sociala avgifter och skatter	52 036	48 302
Summa övriga skulder	233 090	66 031

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	45 804	35 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	214 700	10 692
Upplupna elkostnader	29 735	32 639
Upplupna värmekostnader	79 586	0
Upplupna revisionsarvoden	17 030	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	472 939	354 302
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 848	450 133

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 286 500	41 286 500

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga andra händelser har inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen är fastställd 2026-03-10

Årsredovisningen undertecknades av samtliga enligt det datum som framgår på elektronisk signering.

Peter Lindberg

Richard Jensen

Lena Axelsson

Kerstin Törn

Dan Assarsson

Christer Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574704732

Dokument

Årsredovisning 2025 - Brf Lidköpingshus 18 (716410-4171)
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2026-04-07 14:51:05 CEST (+0200) av Gabriel Boström (GB)
Boström (GB)
Färdigställt 2026-04-14 09:44:33 CEST (+0200)

Initierare

Gabriel Boström (GB)
Riksbyggen
gabriel.bostrom@riksbyggen.se

Signerare

Peter Lindberg (PL)
Ordförande
peter.lindberg@pe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Erik Lindberg"
Signerade 2026-04-08 07:24:59 CEST (+0200)

Kerstin Thörn (KT)
Ledamot
thorn.kerstin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Birgitta Törn"
Signerade 2026-04-07 14:52:50 CEST (+0200)

Lena Axelsson (LA)
Ledamot
lena@instoreagency.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Marie Axelsson"
Signerade 2026-04-07 15:24:17 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
RevisorsCentrum i Skövde AB
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN JANSSON"
Signerade 2026-04-14 09:44:33 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574704732

Christer Gustavsson (CG)

Ledamot

christer.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Christer Gustavsson"

Signerade 2026-04-07 14:52:36 CEST (+0200)

Richard Jensen (RJ)

Ledamot

richard.jensen50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Richard Folke Martin Jensen"

Signerade 2026-04-07 15:39:19 CEST (+0200)

Dan Assarsson (DA)

Ledamot

dan.assarsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN ASSARSSON"

Signerade 2026-04-07 15:00:10 CEST (+0200)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 18
Org.nr 716410-4171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 18 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 revisionssed 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 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 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 18 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den auktoriserade revisorns 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.

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: 188.241.xxx.xxx

2026-04-14 07:41:25 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.

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.

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 förutbetald 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.

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Lidköpingshus 18

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Lidköpingshus 18 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