



Årsredovisning 2025

HSB Brf Örthagen i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Örthagen i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0885 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biet 7	1953-10-01	1953

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	233
19	garageplatser	362
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 616
22	p-platser	0
Totalt 112 objekt		4 211

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 46 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lisbeth Andersson	Ordförande
Ingvar Persson	Ledamot
Göran Andersson	Ledamot
Pernilla Schedin	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Andersson och Pernilla Schedin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Andersson och Pernilla Schedin.

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

Valberedning har varit: Styrelsen gemensamt med Lisbeth Andersson som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Stamreovering
2020	Takbehandling
2020	Dränring och utemiljö

Genomförda åtgärder under året:

Under året har reovering skett av de franska balkongerna och reovering av staket. Tvättmaskinsbyte har skett i hus 3.

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

I underhållsplanen inom en femårsperiod finns reovering av fasad och utbyte av tak inplanerade. Under våren 2026 kommer fysiska besiktningar av tak att utföras. Resultatet kommer att ge styrelsen en bra uppfattning om åtgärder som bör genomföras inom de närmaste fem åren eller om de bör genomföras längre fram i tiden.

Under 2026 kommer en obligatorisk ventilationskontroll att utföras.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ, teknisk förvaltning och jouravtal.

SKBS angående arbete med underhållsplanen. Avtalet med SKBS tecknades i mars 2025. Innan dess utförde HSB arbetet.

Schneider avseende service styr- och reglerutrustning.

Storuman Energi avseende fastighetsel.

Tele2 avseende TV.
Säkerhetstjänst i Väst AB, avseende utelåsningar

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	249	297	284	289
Skuldsättning, kr/kvm	2 293	2 341	2 400	2 665	2 869
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 671	2 726	2 782	2 837	3 054
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	247	231	203	230	229
Årsavgifter, kr/kvm	935	907	864	807	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	85	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	856	913	804	797	783
Nettoomsättning, tkr	3 596	3 502	3 340	3 067	3 013
Resultat efter finansiella poster, tkr	627	547	578	720	754
Soliditet, %	32	29	26	22	17

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	100 620	0	0	100 620
Underhållsfond, kr	2 847 377	0	556 451	3 403 828
S:a bundet eget kapital, kr	2 947 997	0	556 451	3 504 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	878 450	547 371	-556 451	869 370
Årets resultat, kr	547 371	-547 371	626 916	626 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 425 821	0	70 465	1 496 286
S:a eget kapital, kr	4 373 818	0	626 916	5 000 734

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 549 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	1 425 821
Årets resultat, kr	626 916
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 549
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 496 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 496 286
------------------------------------	------------------

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	3 595 801	3 502 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 343	344 546
Summa Rörelseintäkter		3 603 144	3 846 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 002 253	-2 232 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 940	-56 399
Personalkostnader	Not 6	-212 452	-212 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-469 870	-500 339
Summa Rörelsekostnader		-2 755 514	-3 001 859
Rörelseresultat		847 629	844 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 795	54 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 509	-351 972
Summa Finansiella poster		-220 714	-297 507
Resultat efter finansiella poster		626 916	547 371
Resultat före skatt		626 916	547 371
Årets resultat		626 916	547 371

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 499 143	10 969 013
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 499 143	10 969 013
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsavgift HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 499 643	10 969 513

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	647 025	2 419 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	106 422	441 034
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		753 447	2 861 893
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 300 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 300 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		5 053 447	4 361 893
Summa Tillgångar		15 553 091	15 331 406

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	100 620	100 620
Fond för yttre underhåll	3 403 828	2 847 377
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 504 448	2 947 997
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	869 370	878 450
Årets resultat	626 916	547 371
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 496 285	1 425 821
Summa Eget kapital	5 000 733	4 373 818

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 252 9425 100 729
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 252 9425 100 729
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 403 9274 756 802
Leverantörsskulder		231 704201 681
Skatteskulder		10 05811 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	291 180353 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	362 546533 683
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 299 4155 856 859
Summa Skulder		10 552 35710 957 588
Summa Eget kapital och skulder		15 553 09115 331 406

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	847 629	844 878
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 870	500 339
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	469 870	500 339
Erhållen ränta	61 152	56 017
Erlagd ränta	-293 202	-356 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 085 449	1 044 909
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	341 536	-340 412
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-193 876	111 758
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	147 660	-228 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 233 109	816 255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 662	-200 652
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 662	-200 652
Årets kassaflöde	1 032 447	615 603
Likvida medel vid årets början	3 909 382	3 293 779
Likvida medel vid årets slut	4 941 829	3 909 382

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:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 381 024	3 282 696
	Hyror lokaler	62 528	62 972
	Hyror garage och parkeringsplatser	147 180	147 180
	Övriga primära intäkter	12 461	15 714
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 603 193	3 508 562
	Avgiftsbortfall	-1 200	-1 200
	Hysesbortfall	-6 192	-5 172
	<i>Summa</i>	-7 392	-6 372
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 595 801	3 502 190
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31

Övriga rörelseintäkter

Ersättning från försäkringsbolag	0	339 941
Övriga sekundära intäkter	7 343	4 605
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 343	344 546



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-400 011	-375 135
	Snö och halk-bekämpning	-1 078	-6 663
	Reparationer	-72 108	-572 381
	Planerat underhåll	-173 549	0
	El	-109 449	-102 700
	Uppvärmning	-722 389	-695 564
	Vatten	-208 411	-176 258
	Sophämtning	-60 468	-60 468
	Fastighetsförsäkring	-63 148	-60 503
	Kabel-TV och bredband	-74 642	-72 701
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 002	-110 460
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 002 253	-2 232 832
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	-15 398	-1 603
	Administrationskostnader	-356	-51
	Extern revision	-18 125	-14 125
	Medlemsavgifter	-34 196	-33 317
	Föreningsverksamhet	-1 965	-6 103
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-1 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 940	-56 399
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 000	-63 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-100 008	-100 008
	Sociala avgifter	-47 444	-47 280
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-212 452	-212 288

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	-310 487	-331 680
	Avskrivning på markanläggning	-159 383	-168 659
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-469 870	-500 339
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 521 546	14 521 546
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 000	59 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 316 481	3 316 481
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 897 027	17 897 027
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 928 014	-6 427 675
	Årets avskrivningar	-469 870	-500 339
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 397 884	-6 928 014
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 499 143	10 969 013
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	667 000	633 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	172 000	144 000
	<i>Summa</i>	45 439 000	40 377 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 012 000	12 012 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 012 000	12 012 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	641 829	2 409 382
	Övriga fordringar	5 196	9 984
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	647 025	2 419 366

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	62 823	58 169
Försäkringsersättning	0	339 941
Upplupna ränteintäkter	12 354	11 710
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 245	31 214
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	106 422	441 034

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Lidköping	2,71%	2026-01-30	737 500	50 000
Sparbanken Lidköping	2,71%	2026-01-30	2 650 750	57 000
Sparbanken Lidköping	1,54%	2027-01-01	2 284 204	31 252
Sparbanken Lidköping	2,71%	2026-01-30	1 906 400	31 200
Sparbanken Lidköping	4,41%	2026-10-01	2 078 025	15 600
			9 656 879	185 052

Långfristig del	2 252 952
Nästa års amortering av långfristig skuld	31 252
Lån som ska konverteras inom ett år	7 372 675
Kortfristig del	7 403 927
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	185 052
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	740 208
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Personalens skatt och sociala avgifter	5 118	5 118
Inre fond	277 750	341 079
Övriga kortfristiga skulder	8 312	6 879
<i>Summa Övriga skulder</i>	291 180	353 075

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	303 897	300 242
	Upplupen kostnad för försäkringsskada	0	170 560
	Upplupna räntekostnader	39 188	49 881
	Övriga upplupna kostnader	19 461	13 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	362 546	533 683

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-27

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 Örthagen i Lidköping, org.nr. 769000-0885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örthagen i Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örthagen i Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Örthagen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576481535**

Lisbeth Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:18:30



Ingvar Lennart Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:20:09



Pernilla Schedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:22:16



Göran Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:44:53



Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:18:57



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:33:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Örthagen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576599607**

Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:17:13



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:31:24



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.