



Årsredovisning 2025

HSB Brf Väner i Lidköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vänern i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1081 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mjölner 5	1944-05-23	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg genom Söderberg & Partners. 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
2	lokaler (hyresrätt)	53
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 348
Totalt 26 objekt		1 401

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Funk	Ordförande
Katarina Morén	Ledamot
Robert Eriksson	Ledamot
Sara Wristel	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot
Ida Lundgren	Ledamot
Urban Haller	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Funk, Katarina Morén och Ida Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Funk, Katarina Morén, Robert Eriksson och Sara Wristel.

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

Valberedning har varit: Sara Wristel (sammankallande), Anders Funk, Katarina Morén, Robert Eriksson samt Ida Lundgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-05-13.

Över årsskiftet pågick reparationer efter en vattenskada. Reparationerna var klara i slutat av februari år 2026 och den sammanlagda kostnaden uppgick till 157 108 kr. Ersättningen från försäkringsbolaget uppgick till 59 345 kr vilket innebär att föreningens slutliga kostnad blev 97 763 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Stamreovering
2015	Inglasning balkonger
2023	Omläggning av yttertak med nya betongpannor
2023	Den södra gaveln har putsats om.
2023	Ny ledning för inkommande vatten har dragits och vattenmätarkonsoler har bytts ut.
2024	Ny styranläggning för värmeanläggningen
2024	Byte av torktumlare



Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Utökad avfallshantering med fler sopskåp och kärl
2028	Ev. dränering om behov finns

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplan.
- Fortum avseende fastighetsel.
- Tele2 avseende TV och bredband.
- Securitas avseende nyckeljour.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	250	204	210	201	298
Skuldsättning, kr/kvm	4 989	5 117	5 245	4 647	4 751
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 185	5 318	5 451	4 830	4 938
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	255	238	223	220	216
Årsavgifter, kr/kvm	1 143	1 115	1 042	983	964
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 103	1 075	1 008	949	928
Nettoomsättning, tkr	1 542	1 504	1 405	1 330	1 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	-31	64	24	141
Soliditet, %	26	25	25	26	26

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	40 245	0	0	40 245
Underhållsfond, kr	1 658 173	0	25 000	1 683 173
S:a bundet eget kapital, kr	1 698 418	0	25 000	1 723 418
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	776 872	-30 631	-25 000	721 241
Årets resultat, kr	-30 631	30 631	107 572	107 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	746 241	0	82 572	828 813
S:a eget kapital, kr	2 444 659	0	107 572	2 552 231

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000. Inget ianspråktagande har gjorts.

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	746 241
Årets resultat, kr	107 572
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	828 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	828 813
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 541 839	1 504 028
Övriga rörelseintäkter		3 291	2 068
Summa Rörelseintäkter		1 545 130	1 506 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-825 661	-878 924
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 624	-46 031
Personalkostnader	Not 5	-138 706	-108 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-243 330	-253 920
Summa Rörelsekostnader		-1 256 320	-1 287 873
Rörelseresultat		288 809	218 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 720	2 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 957	-251 090
Summa Finansiella poster		-181 237	-248 854
Resultat efter finansiella poster		107 572	-30 631
Resultat före skatt		107 572	-30 631
Årets resultat		107 572	-30 631



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 062 472	8 305 801
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	37 455	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 099 926	8 305 801

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsavgift HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		8 100 426	8 306 301

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	16 149
Kortfristiga fordringar	Not 9	967 440	1 476 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 094	39 021
Summa Kortfristiga fordringar		1 083 534	1 531 631

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		750 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		750 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		350	350
Summa Kassa och bank		350	350

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		9 934 310	9 838 283
------------------	--	-----------	-----------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 245	40 245
Fond för yttre underhåll	1 683 173	1 658 173
Summa Bundet eget kapital	1 723 418	1 698 418

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	721 241	776 872
Årets resultat	107 572	-30 631
Summa Fritt eget kapital	828 813	746 241

Summa Eget kapital	2 552 231	2 444 659
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	1 697 521
Summa Långfristiga skulder		0	1 697 521

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 989 564	5 471 351
Leverantörsskulder		208 356	70 357
Skatteskulder		4 195	2 866
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	31 090	490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	148 875	151 039
Summa Kortfristiga skulder		7 382 080	5 696 103

Summa Skulder		7 382 080	7 393 624
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 934 310	9 838 283
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	288 809	218 222
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	243 330	253 920
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	243 330	253 920
Erhållen ränta	9 576	2 236
Erlagd ränta	-198 768	-249 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	342 947	225 282
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-59 949	-17 976
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	174 575	-34 940
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	114 626	-52 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 573	172 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-37 455	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 455	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-179 308	-179 308
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-179 308	-179 308
Årets kassaflöde	240 810	-6 942
Likvida medel vid årets början	1 463 122	1 470 064
Likvida medel vid årets slut	1 703 932	1 463 122



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 196 295 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 540 764	1 503 192
	Hyror lokaler	9 600	9 600
	Övriga primära intäkter	1 075	836
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 551 439	1 513 628
	Hyresbortfall	-9 600	-9 600
	<i>Summa</i>	-9 600	-9 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 541 839	1 504 028

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-209 209	-205 925
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 125
	Reparationer	-66 800	-123 043
	Planerat underhåll	0	-62 500
	Försäkringsskador	-33 088	0
	El	-25 366	-22 645
	Uppvärmning	-256 659	-244 809
	Vatten	-75 423	-66 502
	Sophämtning	-41 635	-41 636
	Fastighetsförsäkring	-26 123	-24 997
	TV och bredband	-44 403	-39 296
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 826	-40 450
	Övriga driftkostnader	-5 129	-2 996
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-825 661	-878 924

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 590	0
	Administrationskostnader	-14 931	-11 652
	Extern revision	-13 625	-16 875
	Medlemsavgifter	-16 139	-15 728
	Föreningsverksamhet	-1 065	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 274	-1 776
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 624	-46 031
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 700	-48 550
	Revisionsarvode	-2 800	-2 500
	Övriga arvoden	-36 000	-33 000
	Löner och övriga ersättningar	-525	0
	Sociala avgifter	-31 681	-24 948
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-138 706	-108 998
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-239 179	-249 770
	Avskrivning på markanläggning	-4 151	-4 151
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-243 330	-253 920

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 900 439	11 900 439
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 000	30 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	207 526	207 526
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 137 965	12 137 965
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 832 164	-3 578 244
	Årets avskrivningar	-243 330	-253 920
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 075 493	-3 832 164
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 062 472	8 305 801
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	12 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	45 000	97 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 045 000	17 697 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 620 000	7 620 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 620 000	7 620 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Sophantering	37 455	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	37 455	0
Not 9	Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kortfristiga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	953 582	1 462 772
	Övriga fordringar	13 858	13 690
	<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>	967 440	1 476 462

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	3,20%	2026-02-28	1 697 521	27 600
	Sparbanken Lidköping	1,10%	2026-07-01	1 697 521	27 600
	Sparbanken Lidköping	2,96%	2026-02-28	916 670	33 332
	Sparbanken Lidköping	3,04%	2026-02-28	1 696 250	57 500
	Sparbanken Lidköping	3,04%	2026-02-28	981 602	33 276
				6 989 564	179 308
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			6 989 564	
	Kortfristig del			6 989 564	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			179 308	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			717 232	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,60%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Personalens källskatt och sociala avgifter	30 600	0
	Inre fond	490	490
	<i>Summa Övriga skulder</i>	31 090	490

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	120 057	112 878
	Upplupna räntekostnader	14 225	21 036
	Övriga upplupna kostnader	14 593	17 125
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	148 875	151 039

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

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 Vänern i Lidköping, org.nr. 769000-1081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vänern 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 Vänern 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 Väner i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576074209**

Anders Funk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:49:00



Ida Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 14:46:52



Evy Maria Katar Morén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:34:02



Sara Wristel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:23:53



Robert Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:21:44



Johan Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:26:02



Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:07:23



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:32:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Väner i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576838262**

Erik Berggren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:05:40



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:31:27



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.