

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RB Brf Målaren i Lidköping  
Org nr: 769000-1792



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Målaren i  
Lidköping får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

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 0 kr. Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Årets resultat för räkenskapsåret 2024-2025 uppgår till -322 tkr. Inom bostadsrättsföreningar är det relevant att även visa resultatet efter fondförändringar. Resultatmättet redogör utfallet exklusive årets underhållskostnad men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Syftet är att jämföra ut de variationer som naturligt uppstår mellan åren för underhållskostnader.

Utfallet efter fondförändringar uppgår till -16 tkr, vilket är 123 tkr högre än föregående år. Variationen kan primärt tillskrivas högre intäkter. Bland driftskostnaderna kan noteras öknings på bland annat uppvärmning (+3%), vatten (+22%), men även minskningar på bland annat fastighetsel (-3%) och sophämtning (-27%). Vid genomgång av de finansiella posterna kan en ökning konstateras bland räntekostnaderna (+23%).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 365 tkr, exkluderas avskrivningarna uppgår resultatet till 1 044 tkr. Det bör understrykas att avskrivningar utgör en bokföringsallokering och påverkar därmed inte föreningens likviditet.

Bostadsrättsföreningen absorberade samtliga tillgångar och skulder av BRF Lidköpingshus 16 (769000-2832) genom fusion under hösten 2022. I samband med fusionen bytte föreningen namn, från BRF Lidköpingshus 7 till BRF Målaren i Lidköping.

Inför det kommande verksamhetsåret står föreningen inför villkorsändring av två lån, vilka enligt gällande redovisningsnormer (RevU-18) klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Föreningens likviditetskvot, exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 259 % till 230 %.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Målaren 1 och 2 i Lidköpings kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 98 bostadsrätter samt 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1962 för Målaren 2 och 1980 för Målaren 1. Fastigheternas adress är Karlagatan 22, 24, 26, Hagagatan 7 samt Skaragatan 9 i Lidköping.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	50
3 rum och kök	26
4 rum och kök	11

**Totalt: 98**

Dessutom tillkommer	Antal
Lokaler	15
P-platser	69
Hyresrätter	8

Total tomtarea 6 985 m<sup>2</sup>

Bostäder, bostadsrätt 6 296,5 m<sup>2</sup>

Bostäder, LSS-boende (*hyresrätt*) 459,5 m<sup>2</sup>

Bostäder, hyresrätt 66 m<sup>2</sup>

**Total bostadsarea 6 822 m<sup>2</sup>**

Frivilligt skatteskyldiga lokaler 988 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea 1 811,5 m<sup>2</sup>**

**Total area: 8 633,5 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 97 616 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 87 211 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Konditoribageriet	Bageri/konditori	288	2026-08-31
Birgers frukt och konfektyr HB	Butik	162	2027-04-30
FEMOS AB	Butik	164	2027-02-28
Salong Vivåga	Frisör	125	2029-04-30
Riksbyggen	Kontor	354	2027-03-01

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vatten, avlopp & renhållning	Lidköpings Miljö & Teknik AB
Fjärrvärme	Lidköpings Energi AB
Försäkring	Länsförsäkringar
Elnät	Lidköpings Elnät AB
El	Bixia AB & Billinge Energi AB
Bredband & Kabel-TV	Tele2 AB
Nyckeljour	Securitas Sverige AB
Service hjärtstartare	Treatment Sweden 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 427 tkr och planerat underhåll för 1 005 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**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 våren 2025 och visar på ett underhållsbehov på 10 757 tkr för de närmaste 10 åren. Underhållet motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 076 tkr (125 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 700 tkr (81 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025-2026 är satt till 700 tkr (81 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare underhåll- & förbättringsåtgärder**

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2001	Karlagatan (tid. Lidk 7)
Stambyte, fönster, hiss	2010-2014	Hagagatan (tid. Lidk 16)
Låsbyte	2012	Karlagatan (tid. Lidk 7)
Fönsterbyte	2012	Karlagatan (tid. Lidk 7)
Ombyggnad LSS-boende	2014-2015	Hagagatan (tid. Lidk 16)
Tak, butikslokaler	2019-2020	Karlagatan (tid. Lidk 7)
Energiåtgärder	2023-2024	Injustering
Passersystem, kortläsare & tvättstugebokning	2023-2024	Karlagatan (tid. Lidk 7)

**Årets väsentliga underhåll- & förbättringsåtgärder**

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Energiåtgärder	503 986	Injustering, styruppkoppling (värme)
Sedumtak (Skaragatan 9)	276 650	Förbättrandeåtgärd (avskrivning 10 år)
Belysning	193 124	Trapphus, källare, skärmtak
Lokaler	122 214	Renovering LSS-lägenhet (målning m.m)
EG Temperaturgivare	86 285	Förbättrandeåtgärd (avskrivning 10 år)
Balkonger	66 688	Fasadskivor

**Planerat underhåll**

	År	Kommentar
Balkongunderhåll	2025-2026	
Tak	2027-2028	Vid behov

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Edvinsson	Ordförande	2025
Helene Niklasson	Sekreterare	2026
Anna Karlsson	Ledamot	2025
Göran Karlsson	Ledamot	2026
Gabriel Boström (avgick våren 2025)	Ledamot Riksbyggen	
Magnus Wernqvist (tillsatt våren 2025)	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Björnberg	Suppleant	2025
Lars Eliasson	Suppleant	2025
Sara Mattsson	Suppleant	2025
Claes-Bore Niklasson (avgick vår 2025)	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisionsPartner i Skaraborg AB		
Nina Olsson	Auktoriserad revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Edla Lindström	2025
Karin Karlsson	2025

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt genomförandet av energieffektiviserande åtgärder, i syfte att reducera föreningens driftskostnader samt främja långsiktig hållbarhet.

Sedumtak har monterats på taken på Skaragatan 9 till en kostnad av 277 tkr.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften inför räkenskapsåret från och med 2024-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % samt värmeavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

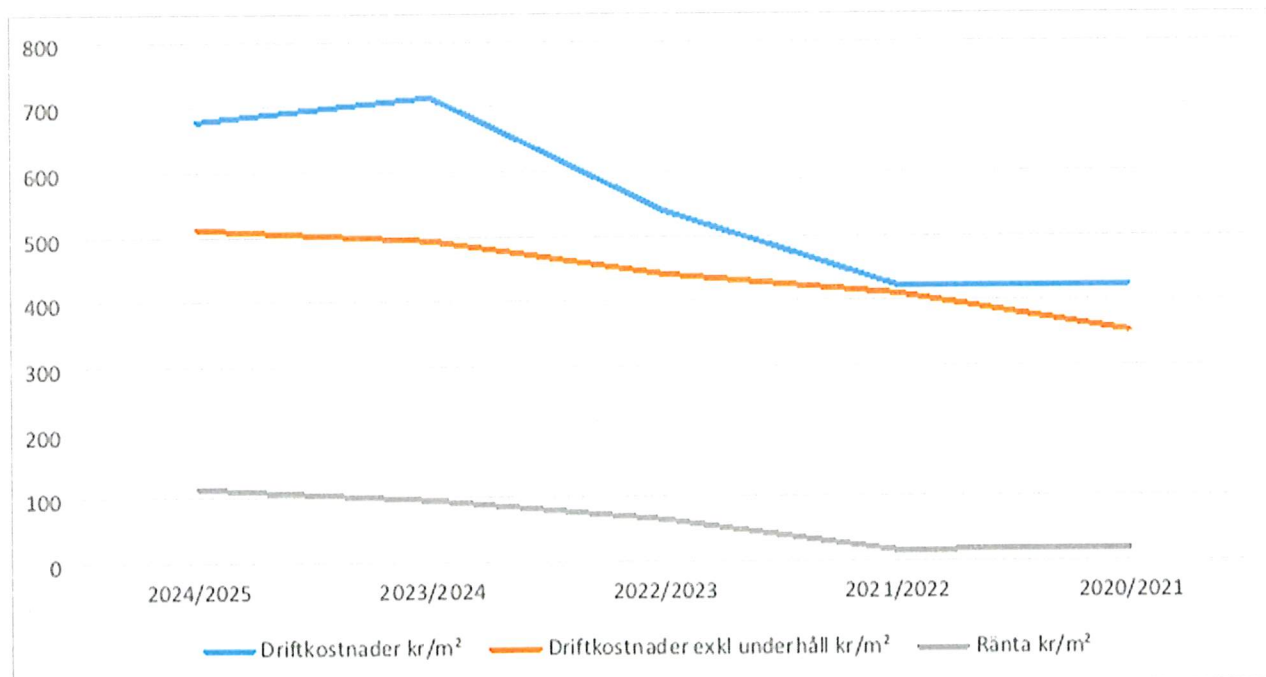
### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023**	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 006	6 833	6 756	4 392	4 342
Resultat efter finansiella poster*	-322	-331	813	913	282
Balansomslutning	39 046	40 188	41 472	16 936	16 916
Årets kassaflöde	9	-1 106	4 717	689	719
Soliditet %*	26	27	26	30	25
Likviditet, exkl låne- omförhandling kommande år %	230	259	336	165	109
Likviditet, inkl låne- omförhandling kommande år %	42	25	47	84	45
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	65	64	65	74	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt***	752	728	712	595	595
Energikostnad kr/kvm*	211	199	190	160	155
Sparande kr/kvm*	237	268	307	187	157
Ränta kr/kvm	114	93	62	14	17
Skuldsättning kr/kvm*	3 142	3 270	3 405	1 270	1 345
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 308	4 483	4 668	1 741	1 844
Räntekänslighet %*	6,0	6,4	6,6	2,9	3,1

\* obligatoriska nyckeltal

\*\*fusion med BRF Lidk 16

\*\*\*Inkl. ombyggnadstillägg



### Upplysning till förlust

Årets underskott beror främst på underhållskostnader, varav dessa täcks av föreningens underhållsfond.

## Förklaring till nyckeltal

### **Nettoomsättning:**

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

### **Resultat efter finansiella poster:**

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

### **Soliditet:**

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

### **Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

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

### **Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

### **Energikostnad kr/kvm:**

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

### **Sparande:**

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

### **Skuldsättning kr/kvm:**

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

### **Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

### **Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 516 119	2 404 887	3 481 509	3 569 534	-330 955
Disposition enl. årsstämmobeslut				-330 955	330 955
Reservering underhållsfond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 005 312	1 005 312	
Årets resultat					-321 678
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 516 119</b>	<b>2 404 887</b>	<b>3 176 197</b>	<b>3 543 891</b>	<b>-321 678</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 238 580
Årets resultat	-321 678
Årets fondreservering enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 005 312
<b>Summa</b>	<b>3 222 214</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 222 214**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 005 782	6 833 045
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 046	10 948
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 041 828</b>	<b>6 843 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 089 041	-4 303 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 212 057	-1 100 472
Personalkostnader	Not 6	-144 298	-97 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 365 410	-1 321 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 810 806</b>	<b>-6 823 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>231 022</b>	<b>20 700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 174	7 571
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	129 850	202 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-689 724	-561 497
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-552 700</b>	<b>-351 655</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-321 678</b>	<b>-330 955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-321 678</b>	<b>-330 955</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	31 417 093	32 416 856
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 133 055	1 135 766
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	41 998
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 550 147</b>	<b>33 594 620</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	156 000	156 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>156 000</b>	<b>156 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 706 147</b>	<b>33 750 620</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 783	79 223
Övriga fordringar	Not 16	1 430	1 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	432 373	464 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>438 586</b>	<b>545 527</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	5 900 958	5 891 833
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 900 958</b>	<b>5 891 833</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 339 544</b>	<b>6 437 360</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 045 691</b>	<b>40 187 980</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	3 921 006	3 921 006
Fond för yttre underhåll	3 176 197	3 481 509
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 097 203</b>	<b>7 402 515</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	3 543 892	3 569 534
Årets resultat	-321 678	-330 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 222 214</b>	<b>3 238 580</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 319 417</b>	<b>10 641 095</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 514 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 514 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 611 736
Leverantörsskulder	Not 20	503 951
Skatteskulder	Not 21	42 999
Övriga skulder	Not 22	93 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	958 909
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 211 498</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>39 045 691</b>	<b>40 187 980</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	231 022	20 700
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 365 410	1 321 808
Utdelningar	7 174	7 571
	<b>1 603 606</b>	<b>1 350 079</b>
Erhållen ränta	198 480	137 805
Erlagd ränta	-674 998	-533 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 127 088</b>	<b>954 383</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	38 311	40 261
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	267 507	184 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 432 906</b>	<b>1 179 097</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-276 650	0
Investeringar i inventarier	-86 285	-1 078 072
Investeringar i pågående byggnation	41 998	-41 998
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-320 937</b>	<b>-1 120 070</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 102 844	-1 165 344
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 102 844</b>	<b>-1 165 344</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	9 125	-1 106 317
Likvida medel vid årets början	5 891 833	6 998 150
Likvida medel vid årets slut	5 900 958	5 891 833

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

## Avskrivningstider för väsentliga anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår	Kommentar*
Stomme	Linjär	84	2046	Målaren 2
Stomme	Linjär	85	2065	Målaren 1
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50	2046	Målaren 2
Standardförbättringar, fönster	Linjär	35	2032	Målaren 2
Sedumtak ( <i>Lokaler Skaragatan 9-15</i> )	Linjär	10	2030-2034	Målaren 2 & 1
Standardförbättringar, lokal RB	Linjär	45	2056	Målaren 1
Standardförbättringar, LSS-boende	Linjär	40	2055	Målaren 1
Fyra nya bostäder	Linjär	48	2061	Målaren 1
Passersystem & porttelefon	Linjär	15	2033, 2037	Målaren 2 & 1
Installation: <i>EG Temperaturgivare</i>	Linjär	10	2034	Målaren 1

\*Fastigheten Målaren 2 omfattar gamla BRF Lidköpingshus 7 (Karlagatan 22, 24, 26), medan fastigheten Målaren 1 omfattar gamla BRF Lidköpingshus 16 (Hagagatan 7, Skaragatan 9).

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder, <i>inkl Vatten, Kabel-TV &amp; Bredband</i>	3 627 828	3 513 829
Hyror, bostäder	623 197	623 196
Hyror, lokaler	1 504 930	1 491 404
Hyror, p-platser	72 000	71 987
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	5 825	-5 825
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 435	-434
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 324	-1 400
Rabatter	-525	-525
Bränsleavgifter, bostäder	914 868	874 104
Övriga avgifter, <i>ombyggnadstillägg Målaren 1</i>	198 036	198 036
Övriga ersättningar, <i>pant-, överlåtelse- &amp; andrahandsintäkter</i>	32 040	28 452
Fakturerade kostnader, <i>bl.a. vidarefaktura p.g.a. oaktsamhet</i>	28 204	0
Övriga sidointäkter, <i>laddintäkter elbil (tid. även antennhyra)</i>	7 145	40 233
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-12
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 005 782</b>	<b>6 833 045</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter, <i>antennhyra (se not 2 för 2023-2024)</i>	36 046	10 948
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>36 046</b>	<b>10 948</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Underhåll	-1 005 312	-1 328 936
Reparationer	-427 270	-368 840
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-266 904	-232 890
Arrendeavgifter	-22 222	-21 374
Försäkringspremier	-119 316	-105 138
Kabel- och digital-TV	-203 161	-203 085
Pcb/Radonsanering	0	-60 094
Återbäring från Riksbyggen	4 200	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 243	-3 137
Serviceavtal	-4 512	-5 938
Obligatoriska besiktningar	-13 200	-12 642
Bevakningskostnader	-3 474	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 898	-27 813
Förbrukningsinventarier	-10 050	-41 916
Vatten	-443 160	-363 851
Fastighetsel	-271 220	-280 370
Uppvärmning	-1 108 970	-1 071 985
Sophantering och återvinning	-116 561	-159 888
Förvaltningsarvode drift	-21 767	-16 815
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 089 041</b>	<b>-4 303 511</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 059 861	-989 297
IT-kostnader	-15 617	-16 643
Arvode, yrkesrevisorer	-26 111	-31 035
Övriga försäljningskostnader	-6 243	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-9 577	-9 252
Kreditupplysningar	-9 594	-9 463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 309	-23 583
Telefon och porto	-6 431	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-51 159	-8 819
Medlems- och föreningsavgifter	-5 978	-5 978
Konsultarvoden	-6 200	0
Bankkostnader	-3 979	-4 341
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 212 057</b>	<b>-1 100 472</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-89 793	-49 600
Sammanträdesarvoden	-23 000	-24 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-25 505	-17 403
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-144 298</b>	<b>-97 503</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-371 940	-353 497
Avskrivning Markanläggningar	-137 819	-137 819
Avskrivningar tillkommande utgifter	-766 654	-766 654
Avskrivning Installationer	-88 997	-63 838
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 365 410</b>	<b>-1 321 808</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återbäring från Länsförsäkringar	7 174	7 571
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 174</b>	<b>7 571</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank</i>	0	2 609
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB</i>	129 115	198 365
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	677	1 200
Övriga ränteintäkter	58	97
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>129 850</b>	<b>202 271</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-689 659	-561 497
Övriga räntekostnader	-65	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-689 724</b>	<b>-561 497</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 321 027	25 321 027
Mark	1 541 467	1 541 467
Standardförbättringar	30 295 737	30 295 737
Markanläggning	2 340 302	2 340 302
	<b>59 498 533</b>	<b>59 498 533</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, <i>Sedumtak (Skaragatan 9)</i>	276 650	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 775 183</b>	<b>59 498 533</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-17 696 141	-17 342 645
Standardförbättringar	-8 453 941	-7 687 287
Markanläggningar	-931 595	-793 776
	<b>-27 081 676</b>	<b>-25 823 707</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-371 940	-353 497
Årets avskrivning standardförbättringar	-766 654	-766 654
Årets avskrivning markanläggningar	-137 819	-137 819
	<b>-1 276 413</b>	<b>-1 257 970</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 358 089</b>	<b>-27 081 676</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 417 093</b>	<b>32 416 856</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	7 529 595	7 624 886
Mark	1 541 467	1 541 467
Standardförbättringar	21 075 143	21 841 797
Markanläggningar	1 270 888	1 408 707
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	89 200 000	81 200 000
Lokaler	8 416 000	6 011 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>97 616 000</b>	<b>87 211 000</b>
<i>varav byggnader</i>	71 981 000	63 715 000
<i>varav mark</i>	25 635 000	23 496 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	90 848	90 848
Installationer	1 252 827	174 755
	<b>1 343 675</b>	<b>265 603</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installation: <i>Porttelefon, Kortläsare &amp; Tvättstugebokning</i>	0	1 078 072
Installation: <i>EG Temperaturgivare</i>	86 285	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 429 961</b>	<b>1 343 675</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-90 848	-90 848
Installationer	-117 061	-53 223
	<b>-207 909</b>	<b>-144 071</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-88 997	-63 838
	<b>-88 997</b>	<b>-63 838</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-296 906</b>	<b>-207 909</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 133 055</b>	<b>1 135 776</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	1 133 055	1 135 776

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installation: <i>EG Temperaturgivare</i>	41 998	0
	<b>41 998</b>	<b>0</b>
<b>Årets tillkommande pågående ny- och ombyggnation</b>		
Installation: <i>EG Temperaturgivare</i>	44 287	41 998
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 285</b>	<b>41 998</b>
<b>Årets omklassificeringar</b>		
Installation: <i>EG Temperaturgivare (aktiveras, se not 12)</i>	-86 285	0
	<b>-86 285</b>	<b>0</b>
<b>Kvarstående pågående ny- och ombyggnation</b>		
Installation: <i>EG Temperaturgivare</i>	0	41 998
<b>Summa pågående ny- och ombyggnad vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>41 998</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-06-30	2024-06-30
312 Garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	156 000	156 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>156 000</b>	<b>156 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 783	52 556
Kundfordringar	0	26 667
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 783</b>	<b>79 223</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 430	1 357
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 430</b>	<b>1 357</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	32 394	101 024
Förutbetalda försäkringspremier	60 704	55 199
Förutbetalt förvaltningsarvode	273 924	252 297
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 868	50 915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 484	5 512
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>432 373</b>	<b>464 947</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel, <i>SBAB</i>	5 189 516	5 391 771
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	711 442	500 062
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 900 958</b>	<b>5 891 833</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	27 126 513	28 229 357
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 158 000	-1 165 344
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 453 736	-23 095 013
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 514 777</b>	<b>3 969 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor:

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-04-30	4 728 393	-4 481 049	247 344	0
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-06-11	4 312 500	-4 250 000	62 500	0
STADSHYPOTEK	2,74%	2025-06-24	4 437 500	-4 375 000	62 500	0
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-09-02	4 941 236	0	400 000	4 541 236
NORDEA	2,83%	2026-03-11	0	8 625 000	62 500	8 562 500
STADSHYPOTEK	1,48%	2027-03-01	4 077 000	0	108 000	3 969 000
NORDEA	2,78%	2027-04-21	0	4 481 049	0	4 481 049
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-06-01	5 732 728	0	160 000	5 572 728
<b>Summa</b>			<b>28 229 357</b>	<b>0</b>	<b>1 102 844</b>	<b>27 126 513</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta två lån på 12 456 736 kr samt amortera 1 158 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 790 000 kr. Resterande skuld, 21 336 513 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 20 Leverantörsskulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	301 702	303 209
Ej reskontraförda leverantörsskulder	202 249	182 343
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>503 951</b>	<b>485 552</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	42 999	27 585
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>42 999</b>	<b>27 585</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	5 630	5 630
Skuld för moms	24 746	68 996
Skuld sociala avgifter och skatter	58 727	39 021
Clearing	4 800	6 936
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>93 903</b>	<b>120 583</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	55 015	40 288
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	166 280	132 832
Upplupna elkostnader	19 694	20 428
Upplupna kostnader för administration	32 917	26 180
Upplupna revisionsarvoden	28 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	757	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	642 745	437 080
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>958 909</b>	<b>683 809</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	41 748 600	41 748 600

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Hyresrätten på Hagagatan 7 (Målaren 1) kommer säljas efter räkenskapsårets utgång och bli en bostadsrätt.

**Styrelsens underskrifter**

*Lidköping 2025-09-15*

Ort och datum

*Carina Edvinsson*

Carina Edvinsson

*Helene Niklasson*

Helene Niklasson

*Anna Karlsson*

Anna Karlsson

*Göran Karlsson*

Göran Karlsson

*Magnus Wernqvist*

Magnus Wernqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- *09-17*

*Nina Olsson*

RevisionsPartner i Skaraborg AB

Nina Olsson

*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Mälaren i Lidköping, org.nr 769000-1792

## Rapport om årsredovisningen

---

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Mälaren i Lidköping för räkenskapsåret 2024-07-01-2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

---

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

---

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den 17 september 2025

Nina Olsson  
Auktoriserad revisor

# 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.

### **Arsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.





# RB Brf Målaren i Lidköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB Brf Målaren i Lidköping 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.

