



Årsredovisning 2025

HSB Brf Läkaren i Trollhättan

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Läkaren i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Läkaren 4	1963-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Föreningens fastighets är belägen på adressen Karlstorpsvägen 94-112. På fastigheten finns 6 st bostadshus i 6 våningar med 6 st trappuppgångar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg genom upphandling via Söderberg & Partner. 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
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 373
135	p-platser	1 620
62	garagplatser	775
3	lokaler (hyresrätt)	653
Totalt 380 objekt		14 421

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 30 st 2 rok, 102 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Nordin	Ordförande	2024-05-05
Britt-Marie Lindebjörk	Ledamot	2018-05-28
Helle von Sneidern	Ledamot	2022-05-04
Alejandro Da Silva Flores	Ledamot	2025-06-15
Lars Grönvall	Ledamot	2016-05-12
Nicklas Sjöberg	Ledamot	2023-08-04
Berndt Karlsson	Suppleant	2025-06-15
Wilhelm Ekensskär	Suppleant	2024-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Nordin, Britt-Marie Lindebjörk, Helle von Sneidern, Berndt Karlsson samt Wilhelm Ekensskär.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Lindebjörk, Helle von Sneidern och Torbjörn Nordin.

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

Valberedning har varit: styrelse, vald vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Kalevi Kilpeläinen och Berndt Karlsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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.

Under året har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverket för redovisning enl Not 1.

Underhåll , väsentliga händelser och aktiviteter under året

Översyn och ändring av förhyrda p-platser och gästparkeringar. Föreningen har anlitat Starpark för kontroll av gästparkeringarna.

Byte källarfönster.

Filmning av fasader för att se behov av renoveringar.

Påbörjat byte dörrautomatik till förråd och tvättstugor.

Injustering av undercentraler.

Aktivitet

Medlemskväll.

Trivselaktivitet för medlemmar/grillkväll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av fönster 1986, byte av hustak 1998–1999, stambyte 2000–2001, inglasning av balkonger 2002, byte av hissmaskiner hus 94 och hus 104 2003, hus 106 2006, hus 108 2009, hus 110 2007, hus 112 2004 och byte av tak affärslokal och pannrum 2017.

OVK genomfördes 2021 med godkänt resultat. Nästa besiktning ska ske 2027.

Imkanaler rensades senast 2014.

Energideklaration utfördes senast 2019.

Byte av el i affärslokal 2024.

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

Byte av spygatter vid takrännorna.

Kontroll att stenskivor är fastskruvade.

Tvätta fasader.

OVK-besiktning 2027.

Ny lekplats.

Måla trapphusen.

Byte av rökgasluckor.

Byte av lekplatsutrustning.

Injustering värmeledning, rensning av ventilationskanaler, injustering ventilation.

Målning trapphus.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 858 440kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

I samband med antagande av budget för år 2026 beslutade styrelsen att fr. o. m. 2026-01-01 höja årsavgiften med 2,5 %. Efter en avsättning till yttre fond med 870 449 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 608 160 kr.

Föreningen har en konstaterad kundförlust på hyresfordran gällande lokal 503 på 184 217 kr. Hyresgästen har försatts i konkurs och konkursen har avslutats utan tillgångar. Detta innebär att den utestående fordran inte kan regleras via konkursboet, enligt besked från Ropo Capital.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och årlig uppdatering av underhållsplan.
- HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende förvaltartjänst och säkra hus
- Göteborgs energi avseende fastighetsel.
- Tele 2 avseende kabel-tv.
- Telenor avseende bredband/fast telefoni.
- Kiwa Inspecta avseende hissbesiktningar.
- Curator avseende hisservice.
- Helservice avseende passersystem/inloggning.
- Länsförsäkringar Älvsborg fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	145	222	199	216	200
Skuldsättning, kr/kvm	458	489	522	853	906
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	515	551	596	855	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	215	202	202	186	171
Årsavgifter, kr/kvm	666	634	639	586	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	83	89	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	662	680	631	642	613
Nettoomsättning, tkr	8 480	8 401	8 189	7 694	7 346
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 380	828	1 300	1 266	1 210
Soliditet, %	65	53	59	46	42

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	825 185	0	0	825 185
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 773 419	0	1 300 190	11 073 609
S:a bundet eget kapital, kr	10 598 604	0	1 300 190	11 898 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	917 572	827 806	-1 300 190	445 188
Årets resultat, kr	827 806	-827 806	1 380 199	1 380 199
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 745 378	0	80 009	1 825 387
S:a eget kapital, kr	12 343 982	0	1 380 199	13 724 181

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 199 810 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	1 745 378
Årets resultat, kr	1 380 199
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	199 810
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 825 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 825 387

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	8 480 147	8 401 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 645	303 832
Summa Rörelseintäkter		8 516 792	8 705 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 405 439	-6 271 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 513	-225 981
Personalkostnader	Not 6	-185 598	-213 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-270 884	-1 141 527
Summa Rörelsekostnader		-7 050 434	-7 852 179
Rörelseresultat		1 466 358	852 979
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115 331	148 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 490	-173 663
Summa Finansiella poster		-86 159	-25 173
Resultat efter finansiella poster		1 380 199	827 806
Resultat före skatt		1 380 199	827 806
Årets resultat		1 380 199	827 806

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	9 074 506	8 843 946
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 074 506	8 843 946

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 075 006 8 844 446

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		51 764	88 255
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 239 336	6 788 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	234 535	224 715
Summa Kortfristiga fordringar		5 525 634	7 101 243

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 400 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 400 000	4 000 000

Summa Omsättningstillgångar

11 925 634 11 101 243

Summa Tillgångar

21 000 640 19 945 689

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		825 185	825 185
Fond för yttre underhåll	Not 13	11 073 609	9 773 419
Summa Bundet eget kapital		11 898 794	10 598 604

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		445 188	917 572
Årets resultat		1 380 199	827 806
Summa Fritt eget kapital		1 825 387	1 745 378

Summa Eget kapital

13 724 181 **12 343 982**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 351 000	3 733 440
Summa Långfristiga skulder		5 351 000	3 733 440

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		507 440	2 532 440
Leverantörsskulder		225 192	221 398
Skatteskulder		30 141	31 579
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	101 407	105 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 061 279	977 352
Summa Kortfristiga skulder		1 925 459	3 868 267

Summa Skulder

7 276 459 **7 601 707**

Summa Eget kapital och skulder

21 000 640 **19 945 689**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 466 358	852 979
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	270 884	1 141 527
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	270 884	1 141 527
Erhållen ränta	115 331	148 490
Erlagd ränta	-201 617	-179 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 650 956	1 963 192
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 792	-126 164
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 319	-63 081
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	70 527	-189 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 721 483	1 773 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-501 444	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-501 444	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-407 440	-507 440
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-407 440	-507 440
Årets kassaflöde	812 599	1 266 507
Likvida medel vid årets början	10 732 146	9 465 639
Likvida medel vid årets slut	11 544 746	10 732 146

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.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 582 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 309 007	7 205 052
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	269 875	0
	Hyror lokaler	460 830	495 993
	Hyror garage och parkeringsplatser	440 103	428 925
	Hyror informationsöverföring	0	270 000
	Övriga primära intäkter	13 174	16 081
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 492 989	8 416 051
	Avgiftsbortfall	-3 942	0
	Hysesbortfall	-8 900	-14 725
	<i>Summa</i>	-12 842	-14 725
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 480 147	8 401 326
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 603	242 082
	Övriga sekundära intäkter	29 042	61 750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 645	303 832
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 068 163	-1 643 512
	Snö och halk-bekämpning	-46 873	-83 780
	Reparationer	-332 205	-162 988
	Planerat underhåll	-199 810	-870 737
	El	-223 771	-245 738
	Uppvärmning	-1 586 343	-1 555 035
	Vatten	-945 280	-781 516
	Sophämtning	-189 829	-152 876
	Fastighetsförsäkring	-129 567	-112 180
	Kabel-TV och bredband	-335 260	-335 213
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-347 280	-327 540
	Övriga driftkostnader	-1 060	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 405 439	-6 271 115

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 471 200	36 471 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	857 000	857 000
	Årets investeringar	501 444	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	37 829 644	37 328 200
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 484 254	-27 342 727
	Årets avskrivningar	-270 884	-1 141 527
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-28 755 138	-28 484 254
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 074 506	8 843 946
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 498 000	2 048 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 198 000	1 366 000
	<i>Summa</i>	110 696 000	114 414 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 724 000	36 724 000
	Varav i eget förvar	-534 000	-534 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 190 000	36 190 000
	Fastighetsbeteckning: Läkaren 4 Värdeår: 1963		
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 144 746	6 732 146
	Övriga fordringar	94 590	56 127
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 239 336	6 788 273

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 234 535 224 715

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **234 535** **224 715****Not 12 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB 6 400 000 4 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar **6 400 000** **4 000 000****Not 13 Fond för yttre underhåll** **2025-12-31** **2024-12-31***Fond för yttre underhåll*

Fond för yttre underhåll 11 073 609 9 773 419

Summa Fond för yttre underhåll **11 073 609** **9 773 419****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,38%	2027-06-23	3 733 440	107 440
Swedbank Hypotek AB	3,07%	2028-05-24	2 125 000	400 000
			5 858 440	507 440

Långfristig del 5 351 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 507 440

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Kortfristig del 507 440

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 507 440

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 029 760

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,27%

Finns swap-avtal Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	2 244	2 244
	Inre fond	88 679	99 856
	Övriga kortfristiga skulder	10 484	3 399
	<i>Summa Övriga skulder</i>	101 407	105 499
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	699 717	669 313
	Upplupna räntekostnader	1 595	1 722
	Övriga upplupna kostnader	359 967	306 317
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 061 279	977 352

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-18 i Trollhättan.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan, org.nr. 763000-1423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Läkaren i Trollhättan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Svanberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Torbjörn Nordin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 06:18:17



Alejandro Da Silva Flores

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:20:34



Britt-Marie Lindebjörk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:22:03



Nicklas Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:49:56



Lars Grönvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:56:46



Helle von Sneidern

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:21:27



Christina Svahnberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 17:09:32



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:04:25



Revisionsberättelse 2025

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

Christina Svahnberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 16:53:12



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:03:26



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.