



Årsredovisning 2025

HSB Brf Eklövet i Trollhättan

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eklövet i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716447-7221 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eken 5	1989-01-01	1990

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 332
Totalt 30 objekt		2 332

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 16 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Lindgren	Ordförande
Bent Barkeflo	Ledamot
Kerstin Margareta Irene Eriksson	Ledamot
Monica Berg Löfgren	Ledamot
Ann-Christin Dahlbom	Ledamot
Jan-Ove Moschini	Ledamot
Leif Tomas Håkansson	Suppleant
Katarina Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Ove Moschini, Bent Barkeflo, Margareta Eriksson, Ann-christin Dahlbom och Katarina Andersson.

Firman tecknas två i förening av Bent Barkeflo, Monica Berg Löfgren, Ulf Lindgren, och Jan-Ove Moschini.

Revisorer har varit: Tomas Ekberg med Martin Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Imming (sammankallande) och Solveig Presell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-04.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverket för redovisning. Övergången innebär att föreningen nu tillämpar de förenklade redovisningsprinciper och regler som K3 erbjuder, vilket innebär en mer enhetlig och transparent redovisning. Denna ändring har genomförts i enlighet med rekommendationerna från Bokföringsnämnden och med syftet att säkerställa en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Effekten av övergången har varit att vissa redovisningsprinciper och värderingsmetoder har justerats, vilket också kan påverka jämförbarheten med tidigare års siffror.

En trädgårdsgrupp har bildats som har övergripande hand om trädgårdens utformning och skötsel. Gruppen består av Margareta Imming, Kerstin Andersson och Bent Barkeflo.

Ett nytt tralldäck har byggts på föreningens uteplats i trädgården.

Samtliga mattor har bytts i trapphuset.

En OVK besiktning har genomförts, dock ej godkänd. Åtgärder pågår över årsskiftet för att komma till rätta med bristerna.

Styrelsen har beslutat att byta ut vår krånglande hiss mot en ny. En ny hiss är beställd och utbyte sker under februari-mars 2026.

Föreningen har också bjudit på trädgårdsfest 15 augusti samt glöggmingel 7 december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Föreningen köpte fastigheten Trollhättan Eken 5 vilket är tomten som vårt hus står på. Det har tidigare varit en arrendetomt med en årlig tomträttsavgäld. Köpeskilling 8 600 000 kr

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte fläktmotorer
2026	OVK ombesiktning FT/FTX-system lägenheter
2026	Byte hiss
2027	Inga underhåll planerade
2028	Översyn byte styr o regler luftbehandling
2028	Rensning ventilationskanaler
2028	Återkommande OVK besiktning FT/FTX-system lägenheter
2029	Underhåll fasader
2029	Underhåll tak, byte pannor, plåtar o takavvattning
2030	Stamreovering avloppstammar

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	313	274	270	250	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 866	5 931	5 995	6 759	6 813
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 866	5 931	5 995	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	0
Energikostnad, kr/kvm	158	161	149	159	0
Årsavgifter, kr/kvm	867	825	755	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	867	826	766	740	0
Nettoomsättning, tkr	2 021	1 924	1 764	1 725	1 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	271	238	7 608	390
Soliditet, %	57	57	56	53	39

Upplýsningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningkostnader i samband med övergång till k3 regelverket.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 725 139 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 0 kr/m² då föreningen genom återföring av nedskrivning och övergång till k3 har tillräckligt avsatta medel i underhållsfonden för framtida underhåll.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3 % avgiftshöjning inför 2026.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	4 254 008	0	0	4 254 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	296 024	0	0	296 024
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 951 084	0	-90 167	11 860 917
S:a bundet eget kapital, kr	16 501 116	0	-90 167	16 410 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 676 495	271 090	90 167	2 037 752
Årets resultat, kr	271 090	-271 090	-22 751	-22 751
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 947 585	0	67 416	2 015 001
S:a eget kapital, kr	18 448 701	0	-22 751	18 425 950

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 90 167 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	1 947 585
Årets resultat, kr	-22 751
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 015 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 015 001

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	2 021 079	1 923 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 136	1 818
Summa Rörelseintäkter		2 022 215	1 925 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-918 111	-848 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 164	-41 699
Personalkostnader	Not 6	-95 891	-73 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-661 982	-367 794
Summa Rörelsekostnader		-1 724 148	-1 331 970
Rörelseresultat		298 067	593 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 375	13 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 192	-335 702
Summa Finansiella poster		-320 817	-322 405
Resultat efter finansiella poster		-22 751	271 090
Resultat före skatt		-22 751	271 090
Årets resultat		-22 751	271 090

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	30 755 044	31 417 026
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	100 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 855 044	31 417 026

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

30 855 544 31 417 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 116 809	341 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	38 510	38 543
Summa Kortfristiga fordringar		1 155 320	380 235

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	700 000
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	700 000

Kassa och bank

Kassa och bank		26 661	26 756
Summa Kassa och bank		26 661	26 756

Summa Omsättningstillgångar

1 581 981 1 106 992

Summa Tillgångar

32 437 525 32 524 517

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 550 032	4 550 032
Fond för yttre underhåll	11 860 917	11 951 084
Summa Bundet eget kapital	16 410 949	16 501 116

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 037 752	1 676 495
Årets resultat	-22 751	271 090
Summa Fritt eget kapital	2 015 001	1 947 585

Summa Eget kapital

18 425 950 18 448 700

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	4 548 840
Summa Långfristiga skulder		0	4 548 840

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 679 945	9 281 685
Leverantörsskulder		72 718	39 894
Skatteskulder		5 773	2 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	253 139	202 445
Summa Kortfristiga skulder		14 011 575	9 526 977

Summa Skulder

14 011 575 14 075 817

Summa Eget kapital och skulder

32 437 525 32 524 517

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	298 067	593 495
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	661 982	367 794
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	661 982	367 794
Erhållen ränta	15 375	13 297
Erlagd ränta	-316 120	-340 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	659 303	633 858
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-430	-1 790
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	66 266	-44 804
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 836	-46 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	725 139	587 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-100 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 580	-150 580
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 580	-150 580
Årets kassaflöde	474 559	436 684
Likvida medel vid årets början	1 015 072	578 388
Likvida medel vid årets slut	1 489 631	1 015 072

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	4 421 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.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 020 944	1 924 764
	Övriga primära intäkter	135	-1 117
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 021 079	1 923 647
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 021 079	1 923 647
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 136	1 818
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 136	1 818
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-283 875	-217 854
	Snö och halk-bekämpning	-3 261	-500
	Reparationer	-22 039	-49 995
	Planerat underhåll	-90 167	0
	El	-71 123	-70 605
	Uppvärmning	-206 346	-213 330
	Vatten	-91 642	-92 247
	Sophämtning	-43 962	-35 956
	Fastighetsförsäkring	-31 451	-27 230
	Kabel-TV och bredband	-22 523	-16 836
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 722	-48 900
	Förvaltningsavtalskostnader	0	-75 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-918 111	-848 713
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-120	-355
	Extern revision	-16 500	-14 125
	Medlemsavgifter	-18 917	-18 434
	Övriga förvaltningskostnader	-12 627	-8 785
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 164	-41 699

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 349	-41 400
	Revisionsarvode	-762	-700
	Övriga arvoden	-32 840	-20 000
	Sociala avgifter	-14 940	-11 664
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 891	-73 764
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-661 982	-367 794
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-661 982	-367 794

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 000 000	29 000 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 729 825	8 729 825
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	37 729 825	37 729 825
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 312 799	-5 945 005
	Årets avskrivningar	-661 982	-367 794
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 974 781	-6 312 799
	Utgående redovisat värde	30 755 044	31 417 026
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	34 400 000	37 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 263 000	25 263 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	25 263 000	25 263 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	100 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	100 000	0
	Avser byte av hiss beräknas vara klart under 2026.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 062 969	288 315
	Övriga fordringar	53 840	53 377
	Summa Övriga fordringar	1 116 809	341 692

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 510	38 543
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 510	38 543

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	400 000	700 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	400 000	700 000

Not 13 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>
Stadshypotek AB	2,55%	2026-03-30	4 575 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,48%	2026-10-23	4 529 945	56 685
Stadshypotek AB	2,55%	2026-03-30	4 575 000	50 000
			13 679 945	106 685

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 679 945
Kortfristig del	13 679 945
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	106 685
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	426 740
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,19%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	168 689	156 776
Upplupna räntekostnader	52 741	32 669
Övriga upplupna kostnader	31 709	13 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	253 139	202 445

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.

Trollhättan 2026-02-16

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eklövet i Trollhättan, org.nr. 716447-7221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Eklövet i Trollhättan för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Ekberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ulf Lindgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 19:17:15



Kerstin Margareta Irene Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 19:16:35



Bent Barkeflo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:10:55



Monica Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 19:17:08



Ann-Christin Dahlbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 19:14:50



Jan-Ove Moschini

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:10:34



Tomas Ekberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 20:14:02



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:46:11



Revisionsberättelse 2025

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

Tomas Ekberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 20:23:51



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 11:45:49



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.