

# Årsredovisning 2025

HSB Brf Loke 5 i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Loke 5 i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1597 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-09.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Loke 5	1936-03-18	1936

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. 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 <sup>2</sup>
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 376
4	förråd (hyres)	35
<b>Totalt 29 objekt</b>		<b>1 411</b>

Föreningens lägenheter fördelas på 7 st 1 rok, 17 st 2 rok och 1 st 4 rok.

Föreningens fastighet Loke 5 är belägen på adressen Österlånggatan 5 A-C i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 3 st våningar med 3 st trappuppgångar.

I föreningen finns också 1 st mangelrum 19 m<sup>2</sup> och 1 st styrelserum 20 m<sup>2</sup>. Varje lägenhet har tillgång till 1 st källarförråd och 1 st vindsförråd.

2A

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva-Britt Hansson	Ordförande
Oliver Wernersson	Sekreterare
Karin Larsson	Ledamot
Ulla Johansson	Ledamot
Michael Zijp	Ledamot
Emil Grönquist	Ledamot
Erik Almér	Ledamot
Azra Muratovic	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Eva-Britt Hansson, Karin Larsson, Michael Zijp, Emil Grönquist och Erik Almér.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Britt Margareta Hansson, Emil Grönquist, Erik Almér och Oliver Wernersson.

Revisorer har varit Philip Truong vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Hava Zengin (sammankallande) och Emelie Sanz-Velasco, valda av föreningsstämman.

Vicevärdar har varit Ulla Johansson och Michael Zijp.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

### Ekonomi:

En höjning med 0 % på årsavgiften gjordes senast 2026-01-01.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026.

Efter en avättning till yttre fond med 51 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 117 425 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondförändring på 243 724 kr.

Nytt avtal har tecknats för bredbandet med Telenor vilket innebär en lägre kostnad mot tidigare.

Målning av väggar har utförts i entréplanen.

Golvmassan (acrydur) har tagits bort i tvättstugan. Därefter har golvet slipats, flytspacklats och målats.

Styrelsen har beslutat att undersöka möjligheten att införa IMD - Individuell Mätning och Debitering - avseende elen. Med IMD så blir föreningen momsregistrerad.

JA

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Fasadreovering och fönsterbyte.
1992	Stambyte, byte av kök och badrum samt byte av ytterdörrar.
2013	Relining av bottennät.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

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

Takreovering inklusive stuprör och hängrännor. Beslut har ännu inte fattats, ev kan åtgärden skjutas på framtiden.

Årtal	Åtgärd
2027	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

## Medlemsinformation

Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 st och under året har det tillkommit 2 st och avgått 2 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	270	317	322	236	216
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	193	176	172	159	166
Årsavgifter, kr/kvm	886	877	814	736	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	852	849	827	747	699
Nettoomsättning, tkr	1 234	1 219	1 134	1 027	962
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	405	323	133	143
Soliditet, %	95	94	94	93	93

JA

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	42 870	0	0	42 870
Underhållsfond, kr	2 605 269	0	-22 593	2 582 676
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 648 139</b>	<b>0</b>	<b>-22 593</b>	<b>2 625 546</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	419 655	405 242	22 593	847 490
Årets resultat, kr	405 242	-405 242	336 162	336 162
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>824 897</b>	<b>0</b>	<b>358 755</b>	<b>1 183 652</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 473 036</b>	<b>0</b>	<b>336 162</b>	<b>3 809 198</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 48 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 593 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	824 897
Årets resultat, kr	336 162
Reservation till underhållsfond, kr	-48 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 593
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 183 652</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 183 652</b>

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

### Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 358 755.

ZA

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 234 403	1 219 306
Försäkringsersättningar		1 342	11 293
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 235 745</b>	<b>1 230 599</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-738 623	-684 339
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 622	-43 593
Personalkostnader	Not 5	-105 781	-93 258
Avskrivning byggnad		-54 800	-54 756
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-948 827</b>	<b>-875 945</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>286 918</b>	<b>354 654</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	49 244	50 588
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>49 244</b>	<b>50 588</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>336 162</b>	<b>405 242</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>336 162</b>	<b>405 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>336 162</b>	<b>405 242</b>

2.A

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 711 274 766 119

*Summa Materiella anläggningstillgångar***711 274 766 119**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norra Götaland

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****711 774 766 619**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

5 938 8 948

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 1 258 756 885 859

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 171 40 894

*Summa Kortfristiga fordringar***1 310 865 935 701**

#### Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB Norra Götaland

2 000 000 2 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***2 000 000 2 000 000****Summa Omsättningstillgångar****3 310 865 2 935 701****Summa Tillgångar****4 022 640 3 702 320**

JA

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 870	42 870
Fond för yttre underhåll	2 582 676	2 605 269
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 625 546</b>	<b>2 648 139</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	847 490	419 655
Årets resultat	336 162	405 242
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 183 652</b>	<b>824 897</b>

### Summa Eget kapital

**3 809 198**      **3 473 036**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	57	776
Inre fond	55 686	59 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9 157 699	168 761
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>213 441</b>	<b>229 283</b>

### Summa Skulder

**213 441**      **229 283**

### Summa Eget kapital och skulder

**4 022 640**      **3 702 320**

2.A

# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-312024-01-01  
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	286 918	354 654
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	54 800	54 756
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>54 800</b>	<b>54 756</b>
Erhållen ränta	49 244	50 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>390 962</b>	<b>459 998</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 258	-21 685
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-15 842	24 990
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-22 100</b>	<b>3 305</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>368 862</b>	<b>463 303</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	44	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>44</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>368 906</b>	<b>463 303</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 844 307</b>	<b>2 381 003</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 213 213</b>	<b>2 844 307</b>

Z.A

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 35-120 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.

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**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.

**Övrigt**

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 181 424	1 169 760
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	37 500	37 500
	Hyror övrigt	10 644	10 644
	Övriga primära intäkter	4 835	1 402
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 234 403</b>	<b>1 219 306</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 234 403</b>	<b>1 219 306</b>

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-211 844	-186 530
	Snö och halk-bekämpning	-6 993	-500
	Reparationer	-13 109	-96 637
	Planerat underhåll	-70 593	0
	El	-26 156	-22 962
	Uppvärmning	-169 378	-160 152
	Vatten	-83 994	-72 545
	Sophämtning	-29 070	-23 722
	Fastighetsförsäkring	-22 866	-19 797
	Kabel-TV och bredband	-60 860	-60 744
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 760	-40 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-738 623	-684 339
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-214	-291
	Extern revision	-17 075	-13 500
	Medlemsavgifter	-16 602	-16 179
	Föreningsverksamhet	-615	0
	Övriga förvaltningskostnader	-15 116	-13 623
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 622	-43 593
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-53 500
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Övriga arvoden	-25 000	-20 000
	Sociala avgifter	-18 481	-16 758
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 781	-93 258


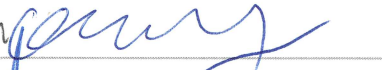


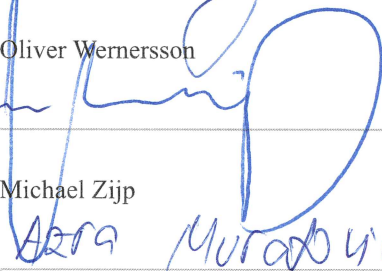
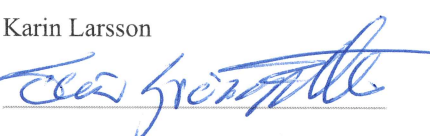


Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 013	928
	Ränteintäkter placeringar	47 644	49 020
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	586	641
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>49 244</b>	<b>50 588</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 605 625	4 605 625
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 875	10 875
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>4 616 500</b>	<b>4 616 500</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 850 381	-3 795 625
	Årets avskrivningar	-54 800	-54 756
	Återförda avskrivningar	-45	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 905 226</b>	<b>-3 850 381</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>711 274</b>	<b>766 119</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 200 000	11 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	66 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 469 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>15 735 000</b>	<b>17 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 782 500	5 782 500
	Varav i eget förvar	-5 782 500	-5 782 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 213 213	844 307
	Övriga fordringar	45 543	41 552
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 258 756</b>	<b>885 859</b>

ZA

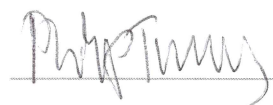

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	105 442	125 678
	Övriga upplupna kostnader	52 257	43 083
	<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>157 699</b>	<b>168 761</b>

Årsredovisningen har undertecknats av styrelsen med datum som framgår av dess underteckning och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess underteckning, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat den 10 - 3 - 2026.

		
Eva-Britt Hansson	Oliver Wernersson	Karin Larsson
		
Ulla Johansson	Michael Zijp	Emil Grönquist
		
Erik Almér	Azra Muratovic	

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24

	
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Philip Truong	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke 5 i Trollhättan, org.nr. 763000-1597

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke 5 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. Revisoreernas 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, förfälskning, 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 Loke 5 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 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.

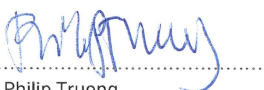
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 räkenskaper. 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 den 24/3 2026



Jesper Andreasson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Philip Truong  
Av föreningen vald revisor

# 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.