



Årsredovisning 2025

HSB Brf Eken i Grästorps

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eken i Grästorp med säte i Grästorp org.nr. 716410-3827 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grästorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arken 1	1982-06-14	1982

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 902
22	Garageplatser	396
Totalt 62 objekt		3 298

Föreningens lägenheter fördelas på:

20 st 2 rok

16 st 3 rok

4 st 4 rok.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan.

Grästorps Energi avseende fastighetsel.

Telia avseende kabel-TV och bredband.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Vera Maria Svensson	Ordförande
Sten Åke Kjell	Ledamot
Anneli Hermansson	Ledamot
Mikael Larsson	Ledamot
Marcus Kämäräinen	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Svensson för posten som ordförande, då denne väljs på ett år. Anneli Hermansson, ledamot.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Svensson och Marcus Kämäräinen.

Revisorer har varit: Roger Larsson med Eva-Christina Arnälv som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anne-Marie Olsson (sammankallande) och Anton Engman, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Sture Svensson och Göran Rossin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 22 medlemmar varvid 1 genom fullmakt. Antal röstberättigade medlemmar var 19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2 % 2025-01-01. I samband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2 % per 2026-01-01.

Under året har föreningen extra amorterat 800 000 kr.

Föreningen har ansökt och fått bidrag av Åse Viste Sparbank till inköp av hjärtstartare, som är installerad och redo att användas.

Underhållsplanering

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 2025-08-21.

Energideklaration utfördes under år 2024.

Under det gångna verksamhetsåret har föreningen bytt de sista 5 altandörrarna. Man har gjort en rengöringsbehandling på yttertak på samtliga bostadshus. Samt en omdragning av vattenledning till lägenhet 22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Altandörrar
2022	Fönster och altandörrar
2015	Yttertak

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

Framtida underhåll som planeras kommande år är att målningsarbeten, byte golvbrunnar vid behov samt byte av vindskivor.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47 varav 46 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	349	321	350	332	286
Skuldsättning, kr/kvm	1 787	2 063	2 563	2 605	2 784
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 030	2 345	2 913	2 960	3 164
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	62	55	52	50	49
Årsavgifter, kr/kvm	751	737	729	729	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	698	677	665	665	652
Nettoomsättning, tkr	2 270	2 228	2 195	2 194	2 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	755	788	818	743	576
Soliditet, %	47	40	32	27	21

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	480 968	0	0	480 968
Underhållsfond, kr	2 103 995	0	263 045	2 367 040
S:a bundet eget kapital, kr	2 584 963	0	263 045	2 848 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 451 640	788 457	-263 045	1 977 052
Årets resultat, kr	788 457	-788 457	754 807	754 807
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 240 097	0	491 762	2 731 859
S:a eget kapital, kr	4 825 060	0	754 807	5 579 867

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 427 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 955 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	2 240 097
Årets resultat, kr	754 807
Reservation till underhållsfond, kr	-427 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	163 955
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 731 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 731 859

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	2 270 287	2 228 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 786	5 521
Summa Rörelseintäkter		2 302 073	2 233 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 012 209	-952 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 464	-44 779
Personalkostnader	Not 6	-109 357	-115 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-232 118	-230 405
Summa Rörelsekostnader		-1 419 148	-1 343 386
Rörelseresultat		882 925	890 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 608	44 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 726	-146 392
Summa Finansiella poster		-128 118	-102 148
Resultat efter finansiella poster		754 807	788 457
Resultat före skatt		754 807	788 457
Årets resultat		754 807	788 457

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 163 884	10 122 039
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	246 907
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 163 884	10 368 946

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsandel HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

10 164 384 10 369 446

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6	3
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	830 270	436 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 723	86 505
Summa Kortfristiga fordringar		915 999	523 416

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	1 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		800 000	1 100 000

Summa Omsättningstillgångar

1 715 999 1 623 416

Summa Tillgångar

11 880 383 11 992 862

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	480 968	480 968
Fond för yttre underhåll	2 367 040	2 103 995
Summa Bundet eget kapital	2 848 008	2 584 963

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 977 052	1 451 640
Årets resultat	754 807	788 457
Summa Fritt eget kapital	2 731 860	2 240 097

Summa Eget kapital

5 579 868 **4 825 060**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 760 000	3 832 000
Summa Långfristiga skulder		3 760 000	3 832 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 132 000	2 972 000
Leverantörsskulder		125 144	96 870
Skatteskulder		25 854	18 468
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	46 578	42 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	210 941	206 350
Summa Kortfristiga skulder		2 540 517	3 335 802

Summa Skulder

6 300 517 **7 167 802**

Summa Eget kapital och skulder

11 880 384 **11 992 862**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	882 925	890 605
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	232 118	230 405
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	232 118	230 405
Erhållen ränta	27 383	44 244
Erlagd ränta	-156 726	-146 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	985 700	1 018 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 951	11 300
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	44 715	18 923
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	46 666	30 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 032 365	1 049 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-27 056	-112 230
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 056	-112 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-912 000	-1 649 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-912 000	-1 649 500
Årets kassaflöde	93 309	-712 644
Likvida medel vid årets början	1 533 213	2 245 857
Likvida medel vid årets slut	1 626 522	1 533 213

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	13 453 745kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 180 256	2 137 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 000	90 000
	Övriga primära intäkter	5 031	6 030
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 275 287	2 233 470
	Hysesbortfall	-5 000	-5 000
	<i>Summa</i>	-5 000	-5 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 270 287	2 228 470
	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag hjärtstartare Åse Viste Sparbank	23 000	0
	Återbäring LF	8 786	5 521
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 786	5 521

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-108 151	-115 283
	Snö och halk-bekämpning	-19 600	-32 300
	Reparationer	-103 401	-170 657
	Planerat underhåll	-163 956	-38 384
	El	-68 855	-49 063
	Vatten	-135 482	-133 734
	Sophämtning	-91 631	-98 845
	Fastighetsförsäkring	-69 736	-61 724
	Kabel-TV och bredband	-110 208	-110 208
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 370	-140 370
	Övriga driftkostnader	-819	-2 117
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 012 209	-952 685
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 411	-2 302
	Administrationskostnader	-669	-1 179
	Extern revision	-14 750	-13 825
	Medlemsavgifter	-23 547	-22 944
	Föreningsverksamhet	-2 588	-2 290
	Övriga förvaltningskostnader	-500	-2 239
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-65 464	-44 779
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 000	-40 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-52 800	-58 300
	Sociala avgifter	-14 557	-15 216
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-109 357	-115 516

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-223 775	-222 063
	Avskrivning på markanläggning	-8 342	-8 342
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-232 118	-230 405
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 258 691	14 258 691
	Ingående anskaffningsvärde mark	794 979	794 979
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	167 634	167 634
	Årets investeringar	273 963	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-79 762	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	15 415 505	15 221 304
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 099 265	-4 868 860
	Årets avskrivningar	-232 118	-230 405
	Omklassificeringar	79 762	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 251 621	-5 099 265
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 163 884	10 122 039
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 996 000	11 996 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 720 000	6 720 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 716 000	18 716 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 734 000	12 734 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 734 000	12 734 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	826 521	433 212
Skattekonto	3 749	3 696
Summa Övriga fordringar	830 270	436 908

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	75 314	69 736
Upplupna ränteintäkter	1 225	7 013
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 184	9 756
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 723	86 505

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placering HSB 3 mån	800 000	0
Placering HSB 6 mån	0	1 100 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	800 000	1 100 000

Not 12 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>
Åse och Viste härads Sparbank	2,79%	2026-03-30	2 060 000	40 000
Åse och Viste härads Sparbank	2,05%	2027-02-15	3 832 000	72 000
			5 892 000	112 000

Långfristig del	3 760 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	72 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 060 000
Kortfristig del	2 132 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	112 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	448 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgift	7 738	6 604
	Källskatt	15 570	12 240
	Inre fond	17 942	17 942
	Övriga kortfristiga skulder	5 328	5 328
	<i>Summa Övriga skulder</i>	46 578	42 114
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	188 896	189 995
	Övriga upplupna kostnader	22 045	16 355
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	210 941	206 350

Årsredovisningen är upprättad, Grästorps 2026-03-03

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eken i Grästorps, org.nr. 716410-3827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Grästorps 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Eken i Grästorp 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 ledamöters 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.

Grästorp

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roger Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kerstin Vera Maria Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:38:11



Anneli Hermansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:32:16



Marcus Kämäräinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:37:19



Mikael Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:39:34



Sten Åke Kjell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:37:20



Roger Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:52:32



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:30:46



Revisionsberättelse 2025

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

Roger Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 13:07:39



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:30:16



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.