



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Ekegården i Lerum

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ekegården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-1790 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Almekärr 3:327	1979-09-13	1980

#### 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 <sup>2</sup>
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 286
85	garageplatser	1 160
42	p-platser	0
<b>Totalt 219 objekt</b>		<b>9 446</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 48 st 3 rok, 26 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Stenqvist	Ordförande	2022-06-02	
Marianne Söndergaard	Ledamot	2018-05-12	
Marina Susanne Garherr	Ledamot	2016-06-13	
Anna Norrman	Ledamot	2022-06-02	
Thomas Lindmark	Ledamot	2015-04-26	2025-06-19
Anna Sjöblom	Ledamot	2025-06-19	
Johan Sorsa	Ledamot	2022-06-02	
Jacob Langvik	Ledamot	2019-05-27	2025-06-19
Gustaf Peterson	Ledamot	2025-06-19	
Pirooz Moshirian Dezfoly	Ledamot	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Sorsa, Anna Norrman, Gustaf Peterson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Söndergaard, Anna Norrman, Peter Stenqvist och Johan Sorsa.

Revisorer har varit: Martina Bråvi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Staffan Engblom (sammankallande) och Frida Jalking, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m. 2026-01-01.

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 2024-10-15.

Årsavgiften kommer lämnas oförändrad under 2026.

Hyreshöjning av garage förändrades 2025-01-01 med +100 kr/mån, medan hyran för parkeringsplatser lämnades oförändrad.

Ingen hyreshöjning av garageplaser eller parkeringsplatser är planerad under 2026.

Föreningen har behållit PEAB som leverantör för det yttre underhållet samt snöröjning under 2025 då, det fungerat bättre samt visat sig mer prisvärt än föregående leverantör.

Under 2024 fattades ett beslut att investera i elbilsladdare. Det blev en investering som inte var budgeterad i 2024 års budget men eftersom intresset för laddare har uttryckts under ett antal år hade styrelsen för avsikt att se över utbudet och ta in offerter. Det kom till styrelsens kännedom att ett av erbjudanderna var bra rabatterat med 5% och att det även var möjligt att få ett bidrag om 50%. För att inte missa möjligheten till en klok investering till bra förutsättningar valde styrelsen att gå vidare med förslaget. Styrelsen ansökte om bidraget innan investeringsbeslutet och fick ett positivt förhandsbesked. Under hösten 2024 installerades möjlighet till elbilsladdning i samtliga 85 garage genom företaget Chargenode. Elbilsladdningen har fungerat väl under 2025, och nyttjas av fler och fler medlemmar.

Under 2025 har arbete påbörjats tillsammans med Postnord för att montera postboxar utomhus, då Postnord kommer upphöra med att leverera post till brevlådorna i anslutning till lägenheterna. Detta är planerat att vara genomfört under våren 2026.

Under året har två medlemsaktiviteter hållits i form av städ- och fixardagar. Närvaron har varit mycket god på båda, och det är roligt att se så många som engagerar sig i området. Syftet med dessa aktiviteter är att medlemmar gemensamt hjälps åt att bibehålla och förbättra en god standard på utemiljön samt även för att stärka gemenskapen samt trivseln bland föreningens medlemmar.

Efterfrågan på lägenheter i föreningen och intresset för området har under räkenskapsåret fortsatt vara hög.

Föreningen anses ha en stabil ekonomi med hänsyn tagen till förväntat och planerat framtida underhåll och förbättringsarbeten även om tak, fasader och dörrar är utbytta/ reoverade under de senaste åren.

Under 2026 avser medlemmar i styrelsen ta del av utbildningar genom HSB Göteborg. Syftet är att genom fortbildning och kunskap öka styrelsens kompetens för att tillgodose föreningens, och medlemmarnas, behov på bästa sätt.

Under 2026 kommer fokus ligga på att reparera samt rusta upp redan befintliga utemiljön samt gemensamma ytor.

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	345	343	309	280	305
Skuldsättning, kr/kvm	3 801	3 817	3 833	4 388	4 406
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 334	4 352	4 370	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	28	24	30	31	22
Årsavgifter, kr/kvm	866	857	832	705	685
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	826	804	795	765	732
Nettoomsättning, tkr	7 806	7 593	7 373	6 339	6 065
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 971	2 077	1 619	1 086	-2 826
Soliditet, %	27	24	21	18	16

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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 747 590	0	0	1 747 590
Underhållsfond, kr	7 527 953	0	1 474 248	9 002 201
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 275 543</b>	<b>0</b>	<b>1 474 248</b>	<b>10 749 791</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	607 670	2 076 914	-1 474 248	1 210 336
Årets resultat, kr	2 076 914	-2 076 914	1 970 705	1 970 705
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 684 584</b>	<b>0</b>	<b>496 457</b>	<b>3 181 041</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 960 127</b>	<b>0</b>	<b>1 970 705</b>	<b>13 930 832</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 770 000 kr samt ianspråktagande skett med 295 752 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	2 684 584
Årets resultat, kr	1 970 705
Reservation till underhållsfond, kr	-1 770 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	295 752
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 181 041</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 181 041</b>
------------------------------------	------------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	7 806 435	7 593 240
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>7 806 435</strong>	<strong>7 593 240</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-3 384 533	-3 190 130
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 808	-119 029
Personalkostnader	Not 5	-218 517	-216 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-996 649	-1 044 634
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-4 703 508</strong>	<strong>-4 570 657</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>3 102 927</strong>	<strong>3 022 582</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	132 596	180 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 264 818	-1 125 966
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 132 222</strong>	<strong>-945 668</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>1 970 705</strong>	<strong>2 076 914</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>1 970 705</strong>	<strong>2 076 914</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>1 970 705</strong>	<strong>2 076 914</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	39 300 185	39 493 757
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	2 007 693
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 300 185</b>	<b>41 501 450</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 544	1 544
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 544</b>	<b>1 544</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**39 301 729 41 502 994**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	197
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 548 105	2 547 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	244 653	255 244
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 792 758</b>	<b>2 803 326</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 000 000	5 000 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>8 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**11 792 758 7 803 326**

### Summa Tillgångar

**51 094 486 49 306 319**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 747 590	1 747 590
Fond för yttre underhåll	9 002 201	7 527 953
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>10 749 791</b>	<b>9 275 543</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 210 336	607 670
Årets resultat	1 970 705	2 076 914
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 181 041</b>	<b>2 684 584</b>

### Summa Eget kapital

**13 930 832 11 960 127**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 999 875	27 327 302
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>20 999 875</b>	<b>27 327 302</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 908 200	8 730 773
Leverantörsskulder		292 000	342 025
Skatteskulder		66 344	53 095
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	39 681	30 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	857 554	862 795
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>16 163 779</b>	<b>10 018 890</b>

### Summa Skulder

**37 163 654 37 346 192**

### Summa Eget kapital och skulder

**51 094 486 49 306 319**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 102 927	3 022 582
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	996 649	1 044 634
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>996 649</b>	<b>1 044 634</b>
Erhållen ränta	136 602	168 223
Erlagd ränta	-1 278 948	-1 114 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 957 230</b>	<b>3 121 046</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-417 207	4 590
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 409	-103 413
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-435 616</b>	<b>-98 823</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 521 614</b>	<b>3 022 223</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 204 616	-2 007 693
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 204 616</b>	<b>-2 007 693</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-150 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 576 230</b>	<b>864 530</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 463 958</b>	<b>6 599 427</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 040 188</b>	<b>7 463 958</b>

## 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: 40-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 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	24 113 031 kr
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	7 173 384	7 102 032
	Hyror garage och parkeringsplatser	636 000	536 550
	Hyror förbrukningsbaserad	44 158	2 416
	Övriga primära intäkter	22 893	21 141
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 876 435</b>	<b>7 662 140</b>
	Hysesbortfall	-70 000	-68 900
	<i>Summa</i>	<b>-70 000</b>	<b>-68 900</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 806 435</b>	<b>7 593 240</b>
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-603 736	-582 108
	Snö och halk-bekämpning	-216 439	-261 654
	Reparationer	-313 448	-380 161
	Planerat underhåll	-295 752	-118 365
	El	-228 601	-192 445
	Vatten	-36 417	-29 732
	Sophämtning	-317 570	-300 507
	Fastighetsförsäkring	-96 809	-93 951
	Kabel-TV och bredband	-348 953	-354 908
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-926 808	-876 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 384 533</b>	<b>-3 190 130</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-8 521
	Administrationskostnader	-28 092	-34 917
	Extern revision	-16 125	-13 500
	Konsultkostnader	-6 700	-9 373
	Medlemsavgifter	-36 600	-36 600
	Föreningsverksamhet	-10 265	-10 581
	Övriga förvaltningskostnader	-6 026	-5 536
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-103 808</b>	<b>-119 029</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-156 600	-153 100
	Revisionsarvode	-6 000	-9 000
	Övriga arvoden	-9 000	-8 000
	Sociala avgifter	-46 917	-46 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-218 517</b>	<b>-216 864</b>
Not 6	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	-881 288	-1 009 581
	Avskrivning på markanläggning	-115 361	-35 053
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-996 649</b>	<b>-1 044 634</b>
Not 7	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 placeringar	131 027	178 139
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 569	2 159
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>132 596</b>	<b>180 298</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 264 818	-1 125 806
	Övriga räntekostnader	0	-160
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 264 818</b>	<b>-1 125 966</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 573 282	46 573 282
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	701 062	701 062
	Årets investeringar	803 077	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>57 077 421</b>	<b>56 274 344</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 780 587	-15 735 953
	Årets avskrivningar	-996 649	-1 044 634
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 777 236</b>	<b>-16 780 587</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>39 300 185</b>	<b>39 493 757</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 062 000	82 062 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 298 000	89 298 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>171 360 000</b>	<b>171 360 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 352 000	37 352 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>37 352 000</b>	<b>37 352 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	109 714	109 714
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>109 714</b>	<b>109 714</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-109 714	-109 714
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-109 714</b>	<b>-109 714</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 007 693	0
	Årets investeringar	-1 204 616	2 007 693
	Omklassificering till byggnad	-803 077	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>2 007 693</b>
	Omklassificering till byggnad har skett av projekt elbilsaddare 85st. Föreningen har sökt och fått utbetalt bidrag under år 2025 från Naturvårdsverket på totalt 803 077 kr samt yrkat momsavdrag från Skatteverket på 401 539 kr.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 044	1 044
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>1 544</b>	<b>1 544</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 040 188	2 463 958
	Övriga fordringar	507 917	83 927
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 548 105</b>	<b>2 547 885</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	8 069	12 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 584	243 169
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>244 653</b>	<b>255 244</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	8 000 000	5 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>8 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 16 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	2,76%	2028-09-01	8 580 773	0
Stadshypotek	2,69%	2027-10-30	12 419 102	0
Stadshypotek	4,55%	2026-09-30	9 408 200	150 000
Stadshypotek	3,68%	2026-01-30	5 500 000	0
			<b>35 908 075</b>	<b>150 000</b>

Långfristig del	20 999 875
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 908 200
Kortfristig del	14 908 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	0	917
Inre fond	22 759	22 759
Övriga kortfristiga skulder	16 922	6 526
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>39 681</b>	<b>30 202</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	592 513	581 496
	Upplupna räntekostnader	143 891	158 021
	Övriga upplupna kostnader	121 150	123 278
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>857 554</b>	<b>862 795</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekegården i Lerum, org.nr. 763500-1790

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekegården i Lerum 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 Ekegården i Lerum 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Bråvi  
Av föreningen vald revisor

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Vårt mål är att erbjuda attraktiva bostäder, som tillsammans med en välskött yttre miljö skall ge medlemmarna en god boendemiljö till låga kostnader. Vår förening verkar aktivt genom ett bra miljöarbete och för en långsiktig hållbarhet för kommande generationer.

## DET GODA BOENDET

Vi arbetar för att skapa en god grannsämja genom delaktighet och öppenhet gentemot medlemmarna. Vi vill också ge medlemmarna en god service genom lyhördhet samt att erbjuda medlemmarna skötsel av föreningens mark från PEAB och administration genom HSB Göteborg.

# 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.