



Årsredovisning 2025

HSB Brf Eken i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eken i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0924 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristianstad 17	1958-01-01	1958
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	138
2	förråd	23
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 486
Totalt 27 objekt		1 647

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Risberg	Ordförande	2025-01-01
Bodil Olsson	Ledamot	2025-01-01
Lena Ann Elisabet Johansson	Ledamot	2025-01-01
Lars Johansson	Ledamot	2025-10-28
Katarina Edvardsson	Ledamot	2025-01-01
Emil Hardarsson	HSB Ledamot	2025-01-01
Tom Svensson	Suppleant	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Risberg, Bodil Olsson och Tom Svensson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda möten.

Firman tecknas två i föreningen av Jörgen Risberg, Bodil Olsson, Lena Johansson och Katarina Edvardsson.

Revisorer har varit: Tim Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-21.

Lokalhyra till Podee Thai AB butiken upphört per den 2025-12-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Reparation av fogar över fönster i fasader och helrenovering av tvättstugan.
1998	Stambyte och badrumsrenovering.
2002	Omfogning av tegelfogar i fasader.
2003	Byte av lägenhets- och källardörrar samt byte av låssystem och installation av postboxar.
2008-2009	Byte av fönster och balkongpartier.
2015	Renovering av samtliga balkonger.
2017	Målning av trapphus, källare och ytterdörrar.
2018	Takbyte.
2020	Ny fjärrvärmeanläggning.
2021	Installation av porttelefoner.
2022	Byte av lysrörsarmaturer till LED.
2023	Nytt låssystem.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Sockel puts målning
2026	Installation IMD mätare

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	81	119	108	98	91
Skuldsättning, kr/kvm	2 074	2 169	2 235	2 302	2 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 298	2 371	2 443	2 515	2 588
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	183	178	167	169	157
Årsavgifter, kr/kvm	655	636	589	540	524
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	88	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	660	649	611	557	537
Nettoomsättning, tkr	1 088	1 054	983	904	872
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	61	51	24	29
Soliditet, %	23	22	21	20	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.
El ingår ej i årsavgiften.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 890	0	0	72 890
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	409 029	0	44 000	453 029
S:a bundet eget kapital, kr	481 919	0	44 000	525 919
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	529 853	61 059	-44 000	546 912
Årets resultat, kr	61 059	-61 059	8 701	8 701
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	590 912	0	-35 299	555 613
S:a eget kapital, kr	1 072 831	0	8 701	1 081 532

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	590 912
Årets resultat, kr	8 701
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	555 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	555 613

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	1 087 539	1 054 480
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 087 539	1 054 480
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-570 341	-568 209
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 065	-113 152
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-89 945	-91 679
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-124 561	-132 875
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-68 836	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-983 748	-905 915
RÖRELSERESULTAT		103 791	148 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		569	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 659	-87 621
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-95 090	-87 507
ÅRETS RESULTAT		8 701	61 059



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 066 380	4 190 941
Summa materiella anläggningstillgångar		4 066 380	4 190 941
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 066 880	4 191 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		554 393	558 004
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 012	3 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	59 512	36 648
Summa kortfristiga fordringar		618 917	597 853
Kassa och bank			
Bank	Not 12	6 903	5 553
Summa kassa och bank		6 903	5 553
Summa omsättningstillgångar		625 820	603 407
SUMMA TILLGÅNGAR		4 692 700	4 794 848



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	72 890	72 890
Fond för yttre underhåll	453 029	409 029
<i>Summa bundet eget kapital</i>	525 919	481 919
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	546 912	529 853
Årets resultat	8 701	61 059
<i>Summa fritt eget kapital</i>	555 613	590 912
Summa eget kapital	1 081 532	1 072 831
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	380 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		380 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 035 440	1 819 900
Leverantörsskulder	50 105	53 933
Aktuell skatteskuld	Not 14	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	140 167
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 231 168	2 019 076
Summa skulder	3 611 168	3 722 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 692 700	4 794 848



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	103 791	148 566
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	124 561	132 875
	228 352	281 441
Erhållen ränta	569	114
Erlagd ränta	-95 659	-87 819
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	133 262	193 736
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 675	-3 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-383 448	-12 078
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-274 862	177 896
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	272 600	-107 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	272 600	-107 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 262	70 496
Likvida medel vid årets början	563 558	493 062
Likvida medel vid årets slut	561 296	563 558
	-2 262	70 496

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	973 488	945 120
Hysesintäkt lokaler	107 004	107 004
Hysesintäkt övrigt	1 236	1 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 586	1 098
Övriga primära intäkter och ersättningar	225	58
	1 087 539	1 054 480

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-49 872	-58 282
El	-24 166	-22 284
Uppvärmning	-174 064	-172 252
Vatten	-102 560	-94 706
Renhållning	-33 511	-34 333
TV, bredband, iptelefoni	-11 085	-10 064
Serviceavtal	-2 945	-2 940
Förvaltningskostnader	-98 482	-112 983
Försäkringar	-17 967	-14 964
Fastighetsskatt	-39 095	-44 660
Övriga driftskostnader	-16 594	-741
	-570 341	-568 209

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 175	-13 525
Övriga förvaltningskostnader	-88 526	-80 785
Kostnader överlåtelse och panter	-5 585	-573
Föreningsverksamhet	0	-1 310
Förbrukningsinventarier	-3 539	0
Medlemsavgifter HSB	-15 921	-15 520
Stämma och styrelse	-2 318	-1 440
	-130 065	-113 152

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 000	-44 000
Vicevärdsarvode	-24 185	-23 500
Övriga personalkostnader	-2 004	-2 004
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-18 756	-19 175
	-89 945	-91 679

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-124 561	-132 875
	-124 561	-132 875

Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Konstaterad förlust på hyresfordring, Podée Thai AB	-68 836	0
	-68 836	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 871 557	6 871 557
Ingående anskaffningsvärde mark	94 100	94 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 965 657	6 965 657

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 774 716	-2 641 841
Årets avskrivningar byggnader	-124 561	-132 875
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 899 277	-2 774 716

Utgående redovisat värde 4 066 380 4 190 941

Redovisade värden byggnader	3 972 280	4 096 841
Redovisade värden mark	94 100	94 100

Fastighetsbeteckning: Kristianstad 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	7 400 000	3 714 000	11 114 000	17 056 000
Lokaler	1959	400 000	169 000	569 000	554 000
		7 800 000	3 883 000	11 683 000	17 610 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 975 000	3 975 000
Summa ställda säkerheter	3 975 000	3 975 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 077	3 201
Övrig skattefordran	2 935	0
	5 012	3 201

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	18 779	17 967
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 805	2 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 928	15 921
	59 512	36 648

Not 12 BANK

Handelsbanken	6 903	5 553
	6 903	5 553

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,50%	2026-06-01	390 440	22 400
Stadshypotek AB		3,95%	2026-12-01	1 312 500	30 000
Stadshypotek AB		2,60%	2026-09-01	1 312 500	35 000
Stadshypotek AB		2,78%	2027-09-30	400 000	20 000
				3 415 440	107 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					380 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					20 000
Lån som ska konverteras inom ett år					3 015 440
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 035 440
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					429 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 878 440
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	3 333
	0	3 333

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	587	575
Arbetsgivaravgifter	616	602
Övriga kortfristiga skulder	4 254	0
	5 457	1 177

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 377	51 354
Upplupna räntekostnader	6 269	6 269
Upplupen revision	12 600	11 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	68 836	71 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 085	0
	140 167	140 733

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-05
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Bodil Olsson

.....
Emil Hardarsson

.....
Jörgen Risberg

.....
Katarina Edvardsson Wall

.....
Lars Johansson

.....
Lena Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tim Jansson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eken i Karlshamn, org.nr. 736200-0924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Karlshamn för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Karlshamn 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tim Jansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Eken i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577207560**

Jörgen Risberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:32:54



Lena Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:40:52



Emil Hardarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:28:35



Katarina Edvardsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:30:39



Bodil Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:32:20



Lars Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:30:50



Tim Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 23:14:26



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:50:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Eken i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577227645**

Tim Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 23:15:03



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:50:39



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.