



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Eklövet i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eklövet i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716447-7221 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Lindgren	Ordförande
Bent Barkeflo	Ledamot
Margareta Eriksson	Ledamot
Ann-Christin Dahlbom	Ledamot
Anna Wilner	Ledamot
Daniel Sthen	Ledamot
Leif Tomas Håkansson	Suppleant
Katarina Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Lindgren, Margareta Eriksson och Anna Wilner.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bent Barkeflo, Ulf Lindgren, Anna Wilner och Daniel Sthen.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-06-24.

Hissen har fått nya dörrkontakter i samtliga dörrar.

Byte av cirkulationspumpar varmvatten och värme har gjorts.

Översyn av taket med drönare har gjorts och mossor har rensats från rännor.

En arbetsdag i trädgården genomfördes 24 juni

Föreningen har också bjudit på trädgårdsfest 18 augusti samt glöggmingel 8 december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn utrustning VVS i apparatrum
2025	Byte fläktmotorer
2025	Bättringar ytskikt i allmänna utrymmen
2025	Återkommande OVK besiktning FT/FTX-system lägenheter
2026	Inga underhåll planerade
2027	Inga underhåll planerade
2028	Översyn byte styr o regler luftbehandling
2028	Rensning ventilationskanaler
2028	Återkommande OVK besiktning FT/FTX-system lägenheter
2029	Underhåll fasader
2029	Underhåll tak, byte pannor, plåtar o takavvattning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	274	270	250	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 931	5 995	6 759	6 813	6 877
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 931	5 995	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	161	149	159	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	825	755	740	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	826	766	740	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 924	1 764	1 725	1 729	1 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	238	7 608	390	263
Soliditet, %	57	56	53	39	38

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.

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 254 008	0	0	4 254 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	296 024	0	0	296 024
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 681 084	0	270 000	11 951 084
S:a bundet eget kapital, kr	16 231 116	0	270 000	16 501 116
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 708 435	238 060	-270 000	1 676 495
Årets resultat, kr	238 060	-238 060	271 090	271 090
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 946 495	0	1 090	1 947 585
S:a eget kapital, kr	18 177 611	0	271 090	18 448 701

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 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	1 946 495
Årets resultat, kr	271 090
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 947 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 947 585

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 923 647	1 763 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 818	23 230
Summa Rörelseintäkter		1 925 465	1 786 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-848 713	-792 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 699	-107 691
Personalkostnader	Not 6	-73 764	-92 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-367 794	-367 794
Summa Rörelsekostnader		-1 331 970	-1 359 685
Rörelseresultat		593 495	427 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 297	15 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 702	-205 178
Summa Finansiella poster		-322 405	-189 182
Resultat efter finansiella poster		271 090	238 060
Resultat före skatt		271 090	238 060
Årets resultat		271 090	238 060



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 417 026	31 784 820
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 417 026	31 784 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 417 526	31 785 320

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 422
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	341 692	604 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	38 543	32 842
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		380 235	642 176
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		700 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 756	26 342
<i>Summa Kassa och bank</i>		26 756	26 342
Summa Omsättningstillgångar		1 106 992	668 518
Summa Tillgångar		32 524 517	32 453 837

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 550 032	4 550 032
Fond för yttre underhåll	11 951 084	11 681 084
Summa Bundet eget kapital	16 501 116	16 231 116

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 676 495	1 708 435
Årets resultat	271 090	238 060
Summa Fritt eget kapital	1 947 585	1 946 495

Summa Eget kapital	18 448 700	18 177 611
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 548 840	10 724 420
Summa Långfristiga skulder		4 548 840	10 724 420

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 281 685	3 256 685
Leverantörsskulder		39 894	80 400
Skatteskulder		2 953	4 096
Övriga kortfristiga skulder		0	4 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	202 445	206 203
Summa Kortfristiga skulder		9 526 977	3 551 806

Summa Skulder		14 075 817	14 276 226
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 524 517	32 453 837
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	593 495	427 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	367 794	367 794
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	367 794	367 794
Erhållen ränta	13 297	15 996
Erlagd ränta	-340 728	-205 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	633 858	605 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 790	-4 671
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-44 804	62 581
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-46 594	57 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 264	663 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 580	-1 780 465
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 580	-1 780 465
Årets kassaflöde	436 684	-1 116 701
Likvida medel vid årets början	578 388	1 695 089
Likvida medel vid årets slut	1 015 072	578 388



Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 105 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 4 421 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 924 764	1 760 472
	Övriga primära intäkter	-1 117	3 225
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 923 647	1 763 697
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 923 647	1 763 697



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 818	23 230
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 818	23 230
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-217 854	0
	Snö och halk-bekämpning	-500	0
	Reparationer	-49 995	-87 785
	Planerat underhåll	0	-22 884
	El	-70 605	-78 828
	Uppvärmning	-213 330	-186 647
	Vatten	-92 247	-81 961
	Sophämtning	-35 956	-52 034
	Fastighetsförsäkring	-27 230	-23 562
	Kabel-TV och bredband	-16 836	-27 397
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 900	-47 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-75 260	-150 318
	Serviceavtal	0	-29 756
	Övriga driftkostnader	0	-3 224
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-848 713	-792 066
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-355	-4 838
	Extern revision	-14 125	-11 000
	Medlemsavgifter	-18 434	-17 618
	Övriga förvaltningskostnader	-8 785	-74 235
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 699	-107 691
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-41 400	-40 200
	Revisionsarvode	-700	-700
	Övriga arvoden	-20 000	-16 800
	Sociala avgifter	-11 664	-14 434
	Vicevärdsarvode	0	-20 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 764	-92 134

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-367 794	-367 794
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-367 794	-367 794

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 000 000	29 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	8 729 825	8 729 825
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 729 825	37 729 825

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 945 005	-5 577 211
Årets avskrivningar	-367 794	-367 794
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 312 799	-5 945 005
<i>Utgående redovisat värde</i>	31 417 026	31 784 820

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	37 200 000	37 200 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 263 000	25 263 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	25 263 000	25 263 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	288 315	552 046
Övriga fordringar	53 377	52 866
<i>Summa Övriga fordringar</i>	341 692	604 912

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 543	32 842
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 543	32 842

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	3,3%	2025-04-01	3 125 000	50 000
	Stadshypotek	0,83%	2025-12-30	6 100 000	25 000
	Swedbank Hypotek AB	4,48%	2026-10-23	4 605 525	56 685
				13 830 525	131 685
	Långfristig del			4 548 840	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			56 685	
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 225 000	
	Kortfristig del			9 281 685	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			131 685	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			526 740	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,60%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	156 776	156 509
Upplupna räntekostnader	32 669	37 695
Övriga upplupna kostnader	13 000	12 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	202 445	206 204

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 Eklövet i Trollhättan, org.nr. 716410-3629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eklövet i Trollhättan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eklövet i Trollhättan för räkenskapsåret 2024 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Ekberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Eklövet i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 15:54:29



MARGARETA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:36:54



BENT BARKEFLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 13:59:13



DANIEL STHEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:04:19



ANNA WILNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 20:02:53



ANN-CHRISTIN DAHLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 13:55:27



TOMAS EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:45:11



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:34:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Eklövet i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS EKBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:42:57



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:35:07



HSB – där möjligheterna bor

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.