



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ekegården i Lerum

MEDLEM I 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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2018-12-05.

### 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                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 92                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8286                     |
| 85                       | garageplatser                         | 1160                     |
| 36                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 213 objekt</b> |                                       | <b>9446</b>              |

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



**Styrelsens sammansättning**

| <b>Namn</b>              | <b>Roll</b> | <b>Fr.o.m.</b> |
|--------------------------|-------------|----------------|
| 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     |
| Pernilla Larsson         | Ledamot     | 2023-05-25     |
| Thomas Lindmark          | Ledamot     | 2015-04-26     |
| Johan Sorsa              | Ledamot     | 2022-06-02     |
| Jacob Langvik            | Ledamot     | 2019-05-27     |
| Pirooz Moshirian Dezfoly | Ledamot     | 2023-05-25     |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Norrman, Thomas Lindmark samt Johan Sorsa.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Söndergaard, Thomas Lindmark, Peter Stenqvist och Johan Sorsa.

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

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +18%.

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

Ingen hyreshöjning av garage- och parkeringsplatser.

Styrelsen ansåg att denna höjning av avgiften är tillräcklig, efter justering av underhållsplanen.

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 2022-08-31.

Styrelsen beslutade om att byta leverantör från HSB till PEAB från 2024-01-01 vad gäller det yttre underhållet samt snöröjningen. I samband med detta kommer styrelsen även att ta över ansvaret från HSB för att ta emot felanmälningar från medlemmarna.

Beslut togs om att köpa in luftvärmepumpar till varje kvartersgård för att spara energi och få en jämn värme. Dessa kommer att installeras i början på år 2024.

Styrelsen arbetar vidare med frågan om elbilsaddningar i garagen och hur detta på bästa sätt finansieras. En extrastämma kommer att hållas under 2024 där styrelsen presenterar ett förslag för medlemmarna.

Under 2023 har våra avloppsledningar spolats av Swoosh samt filmats (stickprov). Detta har utförts för att se om stambyte enligt underhållsplanen 2030 verkligen behövs.

Styrelsen kommer under 2024 att konsultera specialist på området för att slutligen kunna säkerställa vilka åtgärder som eventuellt krävs för ledningarna.

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 tagit till förväntat och planerat framtida underhåll och förbättringsarbeten även om tak, fasader och dörrar är utbytta/ renoverade under de senaste åren.

Under 2024 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 2024 kommer fokus ligga på att reparera samt rusta upp redan befintliga utemiljön samt gemensamma ytor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021   | 2020   | 2019  |
|--|-------|-------|--------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 309   | 280   | 305    | 345    | 329   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 833 | 4 388 | 4 406  | 4 424  | 4 442 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 370 | 0     | 0      | 0      | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 6     | 6      | 7      | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 30    | 31    | 22     | 20     | 22    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 832   | 705   | 685    | 678    | 658   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92    | 0     | 0      | 0      | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 795   | 765   | 732    | 727    | 702   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 7 373 | 6 339 | 6 065  | 6 023  | 5 821 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 619 | 1 086 | -2 826 | -2 242 | 1 600 |
| Soliditet, %                           | 21    | 18    | 16     | 21     | 25    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

År 2023 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal för Sparande, Skuldsättning, Energikostnad samt Totala intäkter där formel för nyckeltalet beräknas med föreningens totala yta.

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 747 590                  | 0   | 0                         | 1 747 590                  |
| Underhållsfond, kr                    | 4 364 836                  | 0   | 1 511 482                 | 5 876 318                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 112 426</b>           | <b>0</b>  | <b>1 511 482</b>          | <b>7 623 908</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 066 225                  | 1 085 662   | -1 511 482                | 640 405                    |
| Årets resultat, kr                    | 1 085 662                  | -1 085 662  | 1 618 900                 | 1 618 900                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 151 887</b>           | <b>0</b>  | <b>107 418</b>            | <b>2 259 305</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 264 313</b>           | <b>0</b>  | <b>1 618 900</b>          | <b>9 883 213</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 770 000 kr samt ianspråktagande skett med 258 518 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 | 2 151 887        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 618 900        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 770 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 258 518          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 259 305</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 259 305</b> |

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

|  |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 7 372 719                | 6 338 725                |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 141 391                  | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>7 514 110</b>         | <b>6 338 725</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -2 700 317               | -2 451 522               |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -258 518                 | -187 205                 |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -901 332                 | -868 603                 |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -211 165                 | -200 686                 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -1 044 634               | -1 044 634               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-5 115 967</b>        | <b>-4 752 650</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>2 398 143</b>         | <b>1 586 075</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 63 599                   | 521                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -842 842                 | -500 934                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-779 243</b>          | <b>-500 413</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>1 618 900</b>         | <b>1 085 662</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 40 538 391        | 41 583 025        |
| Inventarier                                  | Not 12 | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
|  |        | 40 538 391        | 41 583 025        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 13 | <u>1 544</u>      | <u>1 544</u>      |
|  |        | 1 544             | 1 544             |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <b>40 539 935</b> | <b>41 584 569</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 14 | 1 498             | 185               |
| Övriga fordringar                            | Not 15 | 1 681 653         | 4 464 050         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | <u>248 160</u>    | <u>237 889</u>    |
|  |        | 1 931 311         | 4 702 124         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 17 | 5 000 000         | 0                 |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <b>6 931 311</b>  | <b>4 702 124</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>47 471 246</b> | <b>46 286 693</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 1 747 590         | 1 747 590         |
| Underhållsfond                               | 5 876 318         | 4 364 836         |
|  | <u>7 623 908</u>  | <u>6 112 426</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 640 405           | 1 066 225         |
| Årets resultat                               | 1 618 900         | 1 085 662         |
|  | <u>2 259 305</u>  | <u>2 151 887</u>  |
| Summa eget kapital                           | <b>9 883 213</b>  | <b>8 264 313</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 18 23 638 973 | 20 999 875        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 12 569 102        | 15 358 200        |
| Leverantörsskulder                           | 278 588           | 417 836           |
| Skatteskulder                                | 72 897            | 71 276            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 24 123     | 24 734            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 1 004 350  | 1 150 459         |
|  | <u>13 949 060</u> | <u>17 022 505</u> |
| Summa skulder                                | <b>37 588 033</b> | <b>38 022 380</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>47 471 246</b> | <b>46 286 693</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 1 618 900                        | 1 085 662                        |
| Avskrivningar   | 1 044 634                        | 1 044 634                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 2 663 534                        | 2 130 296                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -13 074                          | 169 564                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -284 347                         | 577 214                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet  | 2 366 113                        | 2 877 074                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | 0                                | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -150 000                         | -150 000                         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -150 000                         | -150 000                         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>2 216 113</b>                 | <b>2 727 074</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>4 383 314</b>                 | <b>1 656 240</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>6 599 427</b>                 | <b>4 383 314</b>                 |

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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.

**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:        | 120 år |
| Avskrivningstid på ombyggnader:      | 40 år  |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år  |

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter   | 6 895 632                | 5 843 568                |
| Hyror   | 471 630                  | 486 224                  |
| Övriga intäkter   | 5 457                    | 8 933                    |
|   | <b>7 372 719</b>         | <b>6 338 725</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
| Försäkringsersättning                                     | 94 338                   | 0                        |
| Beviljat elstöd   | 45 678                   | 0                        |
| Övriga intäkter   | 1 375                    | 0                        |
|   | <b>141 391</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 776 938                  | 468 850                  |
| Reparationer  | 510 770                  | 735 745                  |
| El  | 259 880                  | 230 789                  |
| Vatten  | 25 171                   | 24 880                   |
| Sophämtning   | 310 077                  | 298 419                  |
| Övriga avgifter   | 417 156                  | 382 095                  |
| Förvaltningsarvoden                                       | 271 266                  | 259 117                  |
| Övriga driftskostnader                                    | 129 058                  | 51 627                   |
|   | <b>2 700 317</b>         | <b>2 451 522</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| VVS   | 187 530                  | 105 500                  |
| Markytor  | 70 988                   | 0                        |
| Utrustning  | 0                        | 81 705                   |
|   | <b>258 518</b>           | <b>187 205</b>           |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskatt   | 853 357                  | 816 408                  |
| Medlemsavgifter   | 36 600                   | 36 600                   |
| Övriga externa kostnader                                  | 11 375                   | 15 595                   |
|   | <b>901 332</b>           | <b>868 603</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 105 000                  | 96 600                   |
| Sammanträdesersättningar                                  | 47 000                   | 44 000                   |
| Revisorsarvode  | 6 000                    | 10 000                   |
| Löner och andra ersättningar                              | 8 000                    | 8 000                    |
| Sociala kostnader   | 44 415                   | 42 086                   |
| Kurser och konferenser                                    | 750                      | 0                        |
|   | <b>211 165</b>           | <b>200 686</b>           |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 1 009 581                | 1 009 581                |
| Markanläggningar  | 35 053                   | 35 053                   |
|   | <b>1 044 634</b>         | <b>1 044 634</b>         |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto                                 | 1 490                    | 90                       |
| Övriga ränteintäkter                                      | 62 109                   | 431                      |
|   | <b>63 599</b>            | <b>521</b>               |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 841 182                  | 500 624                  |
| Övriga finansiella kostnader                              | 1 660                    | 310                      |
|   | <b>842 842</b>           | <b>500 934</b>           |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                              |                          |                          |
| Redovisat resultat  | <b>1 618 900</b>         | <b>1 085 662</b>         |
| Reservering till underhållsfond                           | -1 770 000               | -1 370 000               |
| Disposition ur underhållsfond                             | 258 518                  | 187 205                  |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | 107 418                  | -97 133                  |

| Noter  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 46 573 282        | 46 573 282        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 46 573 282        | 46 573 282        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -14 551 107       | -13 541 526       |
| Årets avskrivningar  | -1 009 581        | -1 009 581        |
| Utgående avskrivningar                                     | -15 560 688       | -14 551 107       |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | <b>31 012 594</b> | <b>32 022 175</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                                    |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 701 062           | 701 062           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 701 062           | 701 062           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -140 212          | -105 159          |
| Årets avskrivningar  | -35 053           | -35 053           |
| Utgående avskrivningar                                     | -175 265          | -140 212          |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                      | <b>525 797</b>    | <b>560 850</b>    |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | <b>9 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>40 538 391</b> | <b>41 583 025</b> |
| Taxeringsvärde för Almekärr 3:327                          |                   |                   |
| Byggnad - bostäder   | 80 582 000        | 80 582 000        |
|  | 80 582 000        | 80 582 000        |
| Mark - bostäder  | 70 748 000        | 70 748 000        |
|  | 70 748 000        | 70 748 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                      | 151 330 000       | 151 330 000       |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                 |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                     | 37 352 000        | 37 352 000        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 109 714           | 109 714           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 109 714           | 109 714           |
| Ingående avskrivningar                                     | -109 714          | -109 714          |
| Utgående avskrivningar                                     | -109 714          | -109 714          |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                             | 500               | 500               |
| 1 andel i Fonus ek. för.                                   | 1 044             | 1 044             |
|  | <b>1 544</b>      | <b>1 544</b>      |
| <b>Not 14 Kundfordringar</b>                               |                   |                   |
| Hyres och avgiftsfordringar                                | 1 498             | 185               |
|  | <b>1 498</b>      | <b>185</b>        |
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>                            |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 1 599 427         | 4 383 314         |
| Skattekonto  | 82 226            | 80 736            |
|  | <b>1 681 653</b>  | <b>4 464 050</b>  |
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                     | 235 293           | 237 889           |
| Upplupna intäkter  | 12 867            | 0                 |
|  | <b>248 160</b>    | <b>237 889</b>    |

| Noter   |             | 2023-12-31 | 2022-12-31 |                  |                      |
|---|-------------|------------|------------|------------------|----------------------|
| <b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>  |             |            |            |                  |                      |
| Placeringstyp   | Startdatum  | Oms. datum | Löptid     | Ränta            | Belopp               |
| HSB Göteborg HSB  | 2023-11-17  | 2024-02-17 | 3 mån      | 3,40%            | 3 000 000            |
| HSB Göteborg HSB  | 2023-12-29  | 2024-03-29 | 3 mån      | 3,60%            | 2 000 000            |
|   |             |            |            |                  | <b>5 000 000</b>     |
| Fastränteplaceringar  |             |            |            | 5 000 000        | 0                    |
|   |             |            |            | <b>5 000 000</b> | <b>0</b>             |
| <b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                |             |            |            |                  |                      |
| Låneinstitut  | Lånenummer  | Ränta      | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek  | 39758244221 | 0,91%      | 2024-10-16 | 12 419 102       | 0                    |
| Stadshypotek  | 446222      | 3,81%      | 2025-09-01 | 8 580 773        | 0                    |
| Stadshypotek  | 448010      | 3,68%      | 2026-01-30 | 5 500 000        | 0                    |
| Stadshypotek  | 451451      | 4,55%      | 2026-09-30 | 9 708 200        | 150 000              |
|   |             |            |            | 36 208 075       | 150 000              |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till  |             |            |            |                  | 150 000              |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld |             |            |            |                  | 12 419 102           |
| Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                       |             |            |            |                  | 12 569 102           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |             |            |            |                  | <b>23 638 973</b>    |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                   |             |            |            |                  | 35 458 075           |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>   |             |            |            |                  |                      |
| Mervärdesskatt  |             |            |            | 1 364            | 1 975                |
| Inre fond   |             |            |            | 22 759           | 22 759               |
|   |             |            |            | <b>24 123</b>    | <b>24 734</b>        |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                            |             |            |            |                  |                      |
| Upplupna räntekostnader   |             |            |            | 146 448          | 47 427               |
| Ovriga upplupna kostnader   |             |            |            | 255 700          | 482 364              |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |             |            |            | 602 202          | 620 668              |
|   |             |            |            | <b>1 004 350</b> | <b>1 150 459</b>     |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lerum

Anna Norrman

Jacob Langvik

Johan Sorsa

Marianne Söndergaard

Marina Susanne Garherr

Pernilla Larsson

Peter Stenqvist

Pirooz Moshirian Dezfoly

Thomas Lindmark

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

Jennifer Bäck

Laila Pedersen

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# 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 2023. 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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jennifer Bäck  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ekegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER STENQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:51:29



**ANNA NORRMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:42:55



**JOHAN SORSA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 12:26:36



**PIROOZ MOSHIRIAN DEZFOLY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:03:24



**JACOB LANGVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:08:18



**THOMAS LINDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:16:13



**MARINA SUSANNE GARHERR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:00:08



**PERNILLA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:38:57



**MARIANNE SÖNDERGAARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:28:49



**JENNIFER BÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:14:03



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:45:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ekegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENNIFER BÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:15:16



**LAILA PEDERSEN**

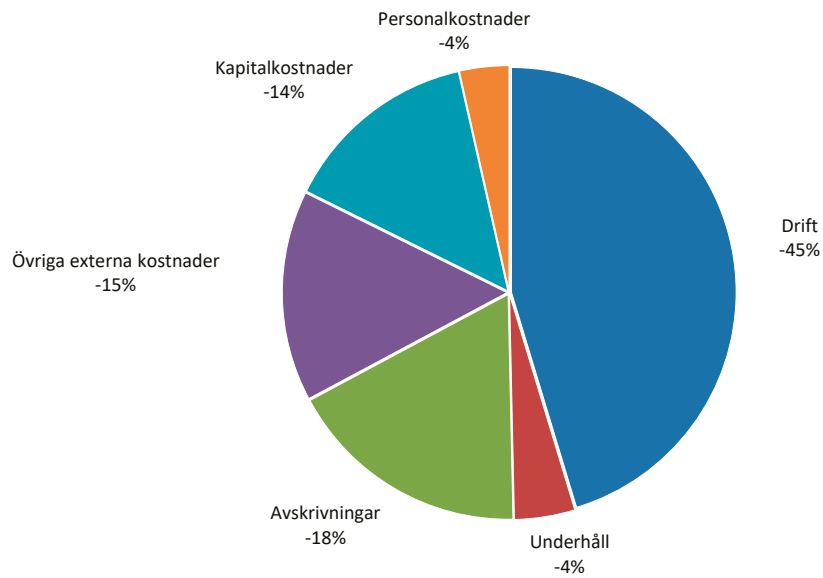
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:46:02

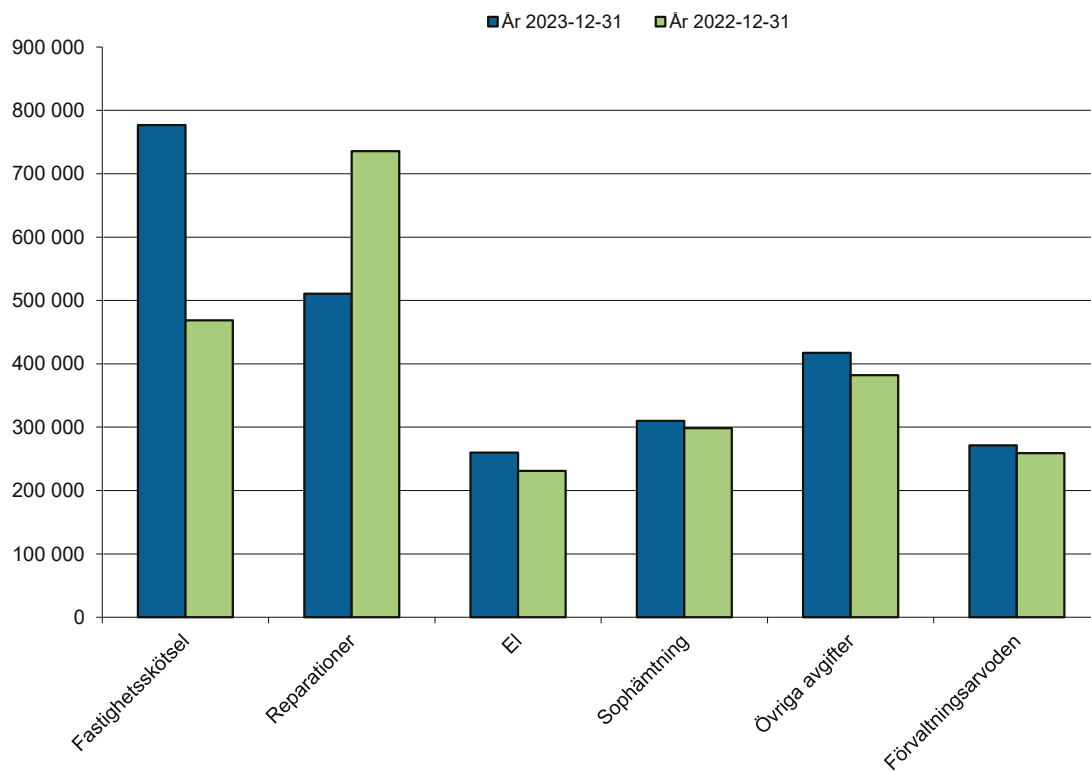




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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.