

HSB Brf Ekorren i Höganäs

ÅRSREDOVISNING

2025

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar(bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Höganäs, 769603-5638 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1999. Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun och äger fastigheten, inklusive marken, Ekorren 18 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Höganäs med adress: Sundstorget.

Föreningen har 18 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 1565 m^2.

Föreningen har 12 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 4 st
3 rum & kök, 9 st
4 rum & kök, 5 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar:
År 2014 - fasadunderhåll som innebär att fasaden byggts upp med luftspalt, s.k. tvåstegsfasad.
År 2020 - installation av fiber
År 2021 - byte av fasad (garantiåtgärder)
År 2023 - takrenovering

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning av fastigheten utfördes i juni 2025 av HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har uppdaterats i samband med besiktning.

Under året har frånluftsfläkten uppdaterats och reparerats och stora träd har beskurits.

Inga större underhållsåtgärder planeras för de närmsta åren.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 258 260 kr. Förra året var resultatet 306 562 kr.
Vid årets ingång hade föreningen 2 167 132 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 2 523 860 kr. Föreningen har även en fastränteplacering hos Handelsbanken som uppgick till 520 829 kr vid årets slut.

Det finns ingen planerad avgiftshöjning för räkenskapsår 2026.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma var 2025-05-20. Extra föreningsstämmor hölls den 22 november och den 9 december för att anta nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:
Carl-Johan Ljungkvist, ordförande
Peter Andersson
Mats Hallberg Ljung

Suppleant:
Hanne-Lise Edqvist

Föreningsvald revisor har varit Alexandra Ong, revisor från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Föreningsmål:
Vara en bra fastighetsägare.
Fortsatt förbättring av föreningens ekonomi.
Öka överlåtelsevärden.

Hur ska målen uppnås:
Lyhördhet gentemot de boende, öppenhet med information samt gemensamma aktiviteter.
Fortlöpande kontroll av kostnader.
Långsiktig planering av resurser inför kommande behov och därmed en stabil avgiftsutveckling.

Medlemsaktiviteter:
Föreningen hade en mycket uppskattad sommarfest i augusti och ett lika populärt Luciakaffe i december.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har två bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 27, varav 19 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	1 879	1 824	1 831	1 758
Resultat efter finansiella poster, tkr	258	307	511	384
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	246	313	454	354
Soliditet, %	52	51	47	46
Årsavgift, kr/kvm	1 172	1 135	1 141	1 096
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	97	96	95	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	238	217	204	190
Skuldsättning, kr/kvm	6 898	7 144	8 029	8 275
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 898	7 144	8 029	-
Sparande, kr/kvm	498	548	638	-
Räntekänslighet %	6	6	7	8
Överlåtelsevärde, kr/kvm	21 262	-	-	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.
Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 1 565 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften (kr/kvm) ingår el, värme och vatten. Debitering av el sker enligt förbrukning.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (2023) som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):
5 < 4 %
4 4 - 7 %
3 7 - 10 %
2 10 - 20 %
1 > 20 %

Överlåtelsevärde visas om det skett minst två överlåtelser under året.

Förändringar i Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början*	5 504 198	107 800	728 237	5 239 972	306 562
Disposition enligt stämmobeslut				306 562	-306 562
Till fond för yttre underhåll			60 000	-60 000	
Från fond för yttre underhåll			-47 525	47 525	
Årets resultat					258 260
Vid årets slut	**5 504 198**	**107 800**	**740 712**	**5 534 059**	**258 260**

* I posten insatser ingår 2 500 000 kr som avser erlagda kapitalinsatser tidigare år.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	258 260	306 562
Från fond för yttre underhåll*	47 525	76 693
Till fond för yttre underhåll**	-60 000	-70 000
Resultat efter disposition av underhåll	**245 785**	**313 255**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 534 059
Årets resultat	258 260
Balanseras i ny räkning	**5 792 319**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		1 879 233	1 824 102
Övriga rörelseintäkter		7 806	23 862
Summa rörelsens intäkter		1 887 039	1 847 964
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-648 059	-581 978
Planerat underhåll		-47 525	-76 693
Övriga externa kostnader	*3*	-121 900	-143 035
Personalkostnader och arvoden	*4*	-57 825	-58 568
Avskrivningar		-474 115	-474 115
Summa rörelsens kostnader		-1 349 424	-1 334 389
Rörelseresultat		**537 615**	**513 575**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 075	44 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 430	-251 202
Summa finansiella poster		-279 355	-207 013
Resultat efter finansiella poster		**258 260**	**306 562**
Årets resultat		**258 260**	**306 562**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	20 170 072	20 644 187
Summa materiella anläggningstillgångar		20 170 072	20 644 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*6*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**20 170 572**	**20 644 687**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 220	-
Övriga fordringar		12 200	28 211
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 523 860	2 167 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 216	82 759
Summa kortfristiga fordringar		2 590 496	2 278 102
Kortfristiga placeringar	*7*	520 829	509 468
Summa omsättningstillgångar		**3 111 325**	**2 787 570**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 281 897**	**23 432 257**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 504 198	5 504 198
Upplåtelseavgifter		107 800	107 800
Fond för yttre underhåll		740 712	728 237
Summa bundet eget kapital		6 352 710	6 340 235
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 534 059	5 239 972
Årets resultat		258 260	306 562
Summa fritt eget kapital		5 792 319	5 546 534
Summa eget kapital		**12 145 029**	**11 886 769**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	8 507 355	8 315 605
Summa långfristiga skulder		8 507 355	8 315 605
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	2 288 250	2 865 000
Leverantörsskulder		38 680	44 102
Aktuella skatteskulder		4 026	2 918
Övriga skulder		4 680	4 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		293 877	313 255
Summa kortfristiga skulder		2 629 513	3 229 883
Summa skulder		**11 136 868**	**11 545 488**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 281 897**	**23 432 257**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	258 260	306 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	474 115	474 115
	732 375	780 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**732 375**	**780 677**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	44 334	29 658
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 620	-330 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**753 089**	**479 397**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-385 000	-1 385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-385 000**	**-1 385 000**
Årets kassaflöde	**368 089**	**-905 603**
Likvida medel vid årets början	**2 676 600**	**3 582 203**
Likvida medel vid årets slut	**3 044 689**	**2 676 600**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel i kassflödesanalysen.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	*%*
-Byggnader	1,85

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott sedan tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 2 448 075 kr.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 778 454	1 732 284
Hyror	45 240	47 208
Debitering medlemmar el	55 539	44 610
	1 879 233	1 824 102
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	7 806	23 862
	7 806	23 862
Summa	**1 887 039**	**1 847 964**

I årsavgifterna ingår värme och vatten samt TV-avgift. El debiteras separat via avierna.
I posten övriga intäkter 2024 ingår kompensation från HSB med 20 712 kr.

Not 2 Drift

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	109 629	101 759
Uppvärmning	202 950	191 673
Vatten	60 656	46 867
Renhållning	19 282	19 928
Löpande underhåll	116 770	77 141
Fastighetsservice	72 090	80 434
Fastighetsförsäkring	25 839	25 088
Kommunikation	9 811	9 748
Fastighetsavgift	31 032	29 340
Summa	**648 059**	**581 978**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Förvaltningskostnader	90 822	90 436
Arvode extern revisor	16 575	17 675
Medlemsverksamhet	14 503	34 924
Summa	**121 900**	**143 035**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala kostnader	13 825	14 568
Summa	**57 825**	**58 568**

Föreningen har ingen anställd personal. Enligt senaste stämma är arvodet till styrelsen 44 000 kr.
Styrelsearvodet betalas ut en gång per år efter stämma.

Dokument-ID 092221155557569257838 Signerat CL, PA, MHL, AO

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 645 587	25 645 587
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 645 587	25 645 587
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 501 400	-5 027 285
Årets avskrivningar	-474 115	-474 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 975 515	-5 501 400
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Utgående redovisat värde	**20 170 072**	**20 644 187**
varav byggnader	19 670 072	20 144 187
varav mark	500 000	500 000

I byggnader finns även följande investeringar som gjorts efter byte av regelverk till K3:
- Renovering av tak 2023
- Installation av fiber 2020 (kostnad 218 366 kr)
- Nya elmätare 2020 (kostnad 71 780 kr).
- Fasadrenovering 2014 (kostnad 2 382 306 kr)

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	20 800 000	4 303 000	**25 103 000**
Summa	20 800 000	4 303 000	**25 103 000**

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	*2024-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handelsbanken	520 829	509 468
Summa	**520 829**	**509 468**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek	2,90 %	2029-06-01	2029-06-01	2 480 000	2 680 000
Stadshypotek	3,69 %	2027-06-01	2027-06-01	3 831 855	3 891 855
Stadshypotek	0,92 %	2026-04-30	2026-04-30	1 995 250	2 087 250
Stadshypotek	3,70 %	2028-03-30	2028-03-30	2 488 500	2 521 500
Summa				**10 795 605**	**11 180 605**
varav kortfristig del				-2 288 250	-2 865 000
varav långfristig del				8 507 355	8 315 605

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 8 870 605 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**18 900 000**	**18 900 000**

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-06.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Höganäs

Carl-Johan Ljungkvist Peter Andersson Mats Hallberg Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Alexandra Ong
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569257838

Dokument

210 Ekorren ÅR 2025 digital sign.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-02-06 08:41:54 CET (+0100) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-02-12 22:15:44 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Carl-Johan Ljungkvist (CL)
rodina@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-JOHAN LJUNGKVIST"
Signerade 2026-02-08 10:59:32 CET (+0100)

Peter Andersson (PA)
teamtlv@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRIS PETER MICHAEL ANDERSSON"
Signerade 2026-02-07 12:17:19 CET (+0100)

Mats Hallberg Ljung (MHL)
22ljung@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Hallberg Ljung"
Signerade 2026-02-12 10:46:37 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-02-12 22:15:44 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569257838

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Höganäs, org.nr. 769603-5638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Höganäs för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Penneo dokumentnyckel: BTHUV-JP2GO-CFPUG-KYBY1-EM4X9-S1WR7

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ekorren i Höganäs för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Penneo dokumentnyckel: BTHUV-JP2GO-CFPUG-KYBY1-EM4X9-S1WR7

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KA MAN ALEXANDRA ONG
Revisor
På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB
Serienummer: d2288dd44dc1fa[…]cffbbdcdf1dff
IP: 31.211.xxx.xxx
2026-02-12 21:15:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: BTHUV-JP2GO-CFPUG-KYBY1-EM4X9-S1WR7

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne