







Årsredovisning 2025

HSB Brf Maden i Lilla Edet

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Maden i Lilla Edet med säte i Lilla Edet org.nr. 763000-1308 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lilla Edet kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maden 16	1962-01-01	1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
13	förråd	101
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 541
15	garageplatser	231
35	p-platser	455
Totalt 111 objekt		**3 328**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok och 4 st rum och pentry.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Charlie Nyström	Ordförande	2016-05-17
Lisa Marberg	Ledamot	2016-05-17
Christian Liljemark	Ledamot	2018-06-13
Sofia Helena Liljemark	Ledamot	2016-05-17
Daniel Lundqvist	Ledamot	2017-05-25

Dokument-ID 09222115557575379447 Signerat CN, DL, SHL, CL, LM, NTM, FR

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charlie Nyström, Lisa Marberg samt Daniel Lundqvist.

Firman tecknas två i förening av Lisa Marberg, Charlie Nyström, Sofia Helena Liljemark samt Bengt Tommy Holgersson.

Revisorer har varit: Nicole Trocoso Molina vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christian Liljemark, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-02.

- Renoverat södervägg på hus 2 (3b)
- Inspekterat och åtgärdat brister i skyddsrummet (detta ligger i Hus 2 under 3a)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fönsterbyte1994
- Stambyte 1997
- Inglasning av balkonger 2003
- Renovering södervägg 2011
- Dränerat grunden hus 1 och 2 2016
- Omfogning av södervägg hus 1 (1b) 2018
- Relining av avloppstammar hus 1 och 2 2020
- Takbyte hus 2 3a-3b 2021
- Takbyte hus 1 1a-1b 2024
- Renoverat södergavel 3b 2025

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

- Isolera vind hus 2 (3a-3b)
- Är i tidigt planeringsstadie för att sätta upp laddstolpar för elbilar
- Byte av dörrar

Avtal
Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Irma Städservice avseende lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan samt jourservice.
- Vattenfall avseende fastighetsel.

- Telia avseende kabel-tv och internet.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	313	322	346	357	306
Skuldsättning, kr/kvm	724	769	827	950	1 019
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	819	869	912	966	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	209	190	184	192	195
Årsavgifter, kr/kvm	941	915	882	797	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	853	858	883	859
Nettoomsättning, tkr	2 510	2 452	2 405	2 283	2 219
Resultat efter finansiella poster, tkr	289	-1 671	693	695	-974
Soliditet, %	32	26	48	39	26

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	164 565	0	0	164 565
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	270 199	270 199
S:a bundet eget kapital, kr	**164 565**	**0**	**270 199**	**434 764**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 424 066	-1 671 112	-270 199	482 754
Årets resultat, kr	-1 671 112	1 671 112	289 485	289 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**752 954**	**0**	**19 286**	**772 239**
S:a eget kapital, kr	**917 519**	**0**	**289 485**	**1 207 003**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 680 000 kr samt ianspråktagande skett med 409 801 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	752 953
Årets resultat, kr	289 485
Reservation till underhållsfond, kr	-680 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	409 801
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**772 239**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**772 239**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 509 885	2 451 621
Övriga rörelseintäkter		43 792	2 154
Summa Rörelseintäkter		**2 553 676**	**2 453 775**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 830 660	-3 644 881
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 815	-133 015
Personalkostnader	Not 5	-113 666	-94 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-200 000	-200 000
Summa Rörelsekostnader		**-2 201 141**	**-4 072 406**
Rörelseresultat		**352 536**	**-1 618 632**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 834	3 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 885	-55 618
Summa Finansiella poster		**-63 051**	**-52 481**
Resultat efter finansiella poster		**289 485**	**-1 671 112**
Resultat före skatt		**289 485**	**-1 671 112**
Årets resultat		**289 485**	**-1 671 112**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 099 800	1 299 800
Summa Materiella anläggningstillgångar		**1 099 800**	**1 299 800**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**1 100 300**	**1 300 300**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-75	45
Aktuell skattefordran		6 935	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 620 206	2 192 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 294	50 739
Summa Kortfristiga fordringar		**2 670 360**	**2 242 861**
Summa Omsättningstillgångar		**2 670 360**	**2 242 861**
Summa Tillgångar		**3 770 660**	**3 543 161**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 565	164 565
Fond för yttre underhåll		270 199	0
Summa Bundet eget kapital		**434 764**	**164 565**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		482 754	2 424 066
Årets resultat		289 485	-1 671 112
Summa Fritt eget kapital		**772 239**	**752 953**
Summa Eget kapital		**1 207 003**	**917 518**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 945 367	0
Summa Långfristiga skulder		**1 945 367**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		135 560	2 207 952
Leverantörsskulder		128 119	79 862
Skatteskulder		0	2 667
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	89 230	94 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	265 381	240 955
Summa Kortfristiga skulder		**618 289**	**2 625 642**
Summa Skulder		**2 563 656**	**2 625 642**
Summa Eget kapital och skulder		**3 770 660**	**3 543 161**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	352 536	-1 618 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 000	200 000
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**200 000**	**200 000**
Erhållen ränta	2 834	3 137
Erlagd ränta	-65 885	-55 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**489 485**	**-1 471 112**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 854	-6 081
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 040	-41 432
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**59 186**	**-47 513**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**548 671**	**-1 518 625**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-127 025	-110 205
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-127 025**	**-110 205**
Årets kassaflöde	**421 646**	**-1 628 830**
Likvida medel vid årets början	**2 177 410**	**3 806 240**
Likvida medel vid årets slut	**2 599 055**	**2 177 410**

Dokument-ID 092221155575575379447 Signerat CN, DL, SHL, CL, LM, NTM, FR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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:	49 år.
Avskrivningstid på ombyggnationer:	30 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	208 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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 266 032	2 199 936
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	124 416	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	93 600	93 000
	Hyror informationsöverföring	0	124 416
	Hyror övrigt	31 224	32 472
	Övriga primära intäkter	3 867	5 963
	Summa Bruttoomsättning	**2 519 139**	**2 455 787**
	Avgiftsbortfall	0	-36
	Hyresbortfall	-9 254	-4 130
	Summa	**-9 254**	**-4 166**
	Summa Nettoomsättning	**2 509 885**	**2 451 621**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-377 109	-360 936
	Snö och halk-bekämpning	-2 063	-7 090
	Reparationer	-143 471	-45 616
	Planerat underhåll	-409 801	-2 395 002
	El	-70 219	-66 559
	Uppvärmning	-334 744	-318 873
	Vatten	-195 508	-159 137
	Sophämtning	-65 951	-64 073
	Fastighetsförsäkring	-37 256	-32 256
	Kabel-TV och bredband	-133 240	-124 439
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 298	-70 900
	Summa Driftskostnader	**-1 830 660**	**-3 644 881**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 396	-9 523
	Administrationskostnader	-6 361	-6 777
	Extern revision	-16 000	-13 125
	Konsultkostnader	0	-71 153
	Medlemsavgifter	-27 251	-26 552
	Föreningsverksamhet	-906	-1 870
	Övriga förvaltningskostnader	-2 902	-4 016
	Summa Övriga externa kostnader	**-56 815**	**-133 015**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-26 800	-12 800
	Löner och övriga ersättningar	-525	-500
	Sociala avgifter	-23 291	-20 410
	Övriga personalkostnader	-750	0
	Summa Personalkostnader	**-113 666**	**-94 510**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-200 000	-200 000
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-200 000**	**-200 000**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 102 100	8 102 100
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 800	99 800
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**8 201 900**	**8 201 900**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 902 100	-6 702 100
	Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 102 100**	**-6 902 100**
	Utgående redovisat värde	**1 099 800**	**1 299 800**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	16 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	218 000	240 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 446 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	258 000	250 000
Summa	**19 322 000**	**22 490 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	6 412 000	6 412 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**6 412 000**	**6 412 000**

Fastighetsbeteckning: MAden 16 Värdeår: 1962

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 599 055	2 177 410
	Övriga fordringar	21 151	14 667
	Summa Övriga fordringar	**2 620 206**	**2 192 077**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 294	50 739
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**43 294**	**50 739**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,89%	2028-04-25	850 325	54 860
Swedbank Hypotek AB	3,11%	2029-04-25	520 607	34 140
Swedbank Hypotek AB	2,89%	2028-04-25	709 995	46 560
			2 080 927	**135 560**

Långfristig del	1 945 367
Nästa års amortering av långfristig skuld	135 560
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	135 560
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	135 560
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	542 240
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	89 110	94 086
	Övriga kortfristiga skulder	120	120
	Summa Övriga skulder	**89 230**	**94 206**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	200 775	204 143
	Upplupna räntekostnader	5 619	16 108
	Övriga upplupna kostnader	58 987	20 704
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**265 381**	**240 955**

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

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-16 i Lilla Edet.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Maden i Lilla Edet, org.nr. 763000-1308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Maden i Lilla Edet för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Maden i Lilla Edet för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lilla Edet

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicole Trocoso Molina
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Maden i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Charlie Nyström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 15:21:47

Daniel Lundqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:00:31

Sofia Helena Liljemark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:15:09

Christian Liljemark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:02:40

Lisa Marberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:51:10

Nicol Troncoso Molina
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:44:31

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 23:26:54

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Maden i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nicol Troncoso Molina
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:42:25

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 23:26:29

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.