

# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma

716407-0034



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun, Skåne län.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 11:40	1982	Lomma Kommun
Lomma 11:41	1982	Lomma Kommun
Lomma 28:10	1982	Lomma Kommun
Lomma 28:20	1982	Lomma Kommun
Lomma 28:5	1982	Lomma Kommun
Vinstorp 26:30	1982	Lomma Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 949 kvm och 1 lokal om 15 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 961 kvm (inkl garage).

### Styrelsens sammansättning

Ingvar Gullstrand	Ordförande
Eva Isabelle Cantner	Ledamot
Birgitta Karlsson	Ledamot
Claes-Göran Tommy Ekholm	Ledamot
Gerry Hansson	Ledamot
Sara Zenkert	Suppleant

### Valberedning

Stefan Friberg

Linnea Bäckström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Valon Gashi	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Jörgen Schultz	Internrevisor	
Conny Ringström	Revisorssuppleant	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● Fläktbyte

## Planerade underhåll

**2022** ● Följer underhållsplanen

## Avtal med leverantörer

Ventilation/Fastighets service/Ekonomisk förvaltare	Nabo Förvaltning AB/ Korigo Energipartner AB / HSB Fastighetservice/ Installations Teamet AB
---	--

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bindaren Norra Samfällighet, med en andel om 61/90.

Samfälligheten förvaltar föreningen hyr 61 garageplatser av Bindaren Norra Samfällighet och har därmed 61/90 andelar av Lomma GA:4 som förvaltas av Bindaren Norra Samfällighet. Föreningen är även taxerad ägare (men ej lagfören ägare) till Lomma Vinstorp 25:105 som är hänförlig till samfälligheten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 350 665	4 256 322	4 256 372	3 914 010
Resultat efter fin. poster	320 776	-2 696 646	946 289	419 560
Soliditet (%)	52	50	55	52
Yttre fond	3 257 186	5 654 502	4 464 147	4 201 682
Taxeringsvärde	79 148 790	79 937 140	79 937 140	80 628 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	684	691	691	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	91,5	92,3	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 524	1 645	1 705	1 766
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 302	1 406	1 457	1 509
Sparande / kvm totalyta, kr	132	174	205	159
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	18	18	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	90	81	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	61	51	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	169	151	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	2,17	2,22	1,10
Räntekänslighet (%)	2,23	2,46	2,55	2,64

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2025-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	1 117 200	-	-	1 117 200
Fond, yttre underhåll	5 654 502	-	-2 397 316	3 257 186
Balanserat resultat	6 611 876	-2 696 646	2 397 316	6 312 546
Årets resultat	-2 696 646	2 696 646	320 776	320 776
<b>Eget kapital</b>	<b>10 686 932</b>	<b>0</b>	<b>320 776</b>	<b>11 007 708</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 312 546
Årets resultat	320 776
<b>Totalt</b>	<b>6 633 322</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	237 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-122 387
Balanseras i ny räkning	6 518 209
	<b>6 633 322</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 350 665	4 256 322
Övriga rörelseintäkter	3	7 420	89 812
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 358 085</b>	<b>4 346 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 857 262	-5 931 947
Övriga externa kostnader	9	-211 546	-242 866
Personalkostnader	10	-289 378	-274 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 612	-477 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 835 798</b>	<b>-6 926 454</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>522 287</b>	<b>-2 580 320</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 361	100 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-204 872	-216 593
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-201 511</b>	<b>-116 325</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>320 776</b>	<b>-2 696 646</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>320 776</b>	<b>-2 696 646</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	17 155 522	17 633 134
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 155 522</b>	<b>17 633 134</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 156 022</b>	<b>17 633 634</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		34 684	10 758
Övriga fordringar	15	1 507 446	1 414 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	200 165	196 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 742 295</b>	<b>1 621 691</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 162 869	2 162 869
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 162 869</b>	<b>2 162 869</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 905 164</b>	<b>3 784 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 061 186</b>	<b>21 418 195</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 117 200	1 117 200
Fond för yttre underhåll		3 257 186	5 654 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 374 386</b>	<b>6 771 702</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 312 546	6 611 876
Årets resultat		320 776	-2 696 646
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 633 322</b>	<b>3 915 230</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 007 708</b>	<b>10 686 932</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 743 817	9 066 037
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 743 817</b>	<b>9 066 037</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 322 220	719 356
Leverantörsskulder		142 423	137 502
Skatteskulder		2 731	6 128
Övriga kortfristiga skulder		2 463	1 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	839 824	800 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 309 661</b>	<b>1 665 225</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 061 186</b>	<b>21 418 195</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>522 287</b>	<b>-2 580 320</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	477 612	477 612
	<b>999 899</b>	<b>-2 102 708</b>
Erhållen ränta	3 361	100 268
Erlagd ränta	-205 501	-217 815
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>797 759</b>	<b>-2 220 256</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 434	-6 054
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 200	43 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>812 525</b>	<b>-2 182 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	9	0
Amortering av lån	-719 365	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-719 356</b>	<b>-360 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>93 169</b>	<b>-2 542 717</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 574 941</b>	<b>6 117 658</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 668 111</b>	<b>3 574 941</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,70 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 193 664	4 111 368
Hysesintäkter, p-platser	128 200	130 600
El	12 000	0
Övriga intäkter	16 801	14 354
<b>Summa</b>	<b>4 350 665</b>	<b>4 256 322</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	2
Övriga intäkter	0	13 921
Ersättn.fr.försäkr.bolag	7 416	16 333
Övriga rörelseintäkter	0	59 556
<b>Summa</b>	<b>7 420</b>	<b>89 812</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	345 612	332 328
Besiktning och service	55 605	43 776
Städning	85 140	81 852
Trädgårdsarbete	66 713	0
Övrigt	0	6 349
<b>Summa</b>	<b>553 070</b>	<b>464 305</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	4 500
Bostäder VVS	7 528	0
Tvättstuga	34 757	35 419
Soprum/miljöanläggning	0	8 578
Dörrar och lås/porttele	27 324	8 089
VA	0	40 244
Ventilation	11 483	0
El	2 081	5 305
Kabel-tv/bredband	0	12 946
Balkonger	2 974	0
Garage och p-platser	2 944	3 200
<b>Summa</b>	<b>89 091</b>	<b>118 281</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	122 387	3 431 316
<b>Summa</b>	<b>122 387</b>	<b>3 431 316</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	209 550	122 994
Uppvärmning	661 426	629 108
Vatten	440 060	427 194
Sophämtning	156 174	201 342
<b>Summa</b>	<b>1 467 210</b>	<b>1 380 638</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 826	97 935
Övrigt	140 606	131 492
Självrisker	0	10 500
Bredband	14 212	6 816
Bredband/Kabeltv	35 541	42 948
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	210 000	120 000
Fastighetsskatt	122 444	125 841
<b>Summa</b>	<b>625 504</b>	<b>537 407</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	74 888	77 806
Programvaror	0	409
Förbrukningsmaterial	12 408	8 216
Revisionsarvoden	26 750	20 500
Ekonomisk förvaltning	97 500	105 748
Konsultkostnader	0	30 188
<b>Summa</b>	<b>211 546</b>	<b>242 866</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	250 200	241 800
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	39 178	27 229
<b>Summa</b>	<b>289 378</b>	<b>274 029</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	204 870	216 429
Övriga räntekostnader	2	164
<b>Summa</b>	<b>204 872</b>	<b>216 593</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 972 321	28 972 321
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 972 321</b>	<b>28 972 321</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 339 187	-10 861 575
Årets avskrivning	-477 612	-477 612
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 816 799</b>	<b>-11 339 187</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 155 522</b>	<b>17 633 134</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 550 000</i>	<i>2 550 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 348 790	59 337 140
Taxeringsvärde mark	17 800 000	20 600 000
<b>Summa</b>	<b>79 148 790</b>	<b>79 937 140</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	90 760	90 760
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>90 760</b>	<b>90 760</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-90 760	-90 760
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-90 760</b>	<b>-90 760</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 204	2 138
Nabo Klientmedelskonto	676 948	676 564
Borgo	828 293	735 509
<b>Summa</b>	<b>1 507 446</b>	<b>1 414 210</b>

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 376	70 954
Försäkringspremier	101 264	100 826
Bredband	494	568
Förvaltning	27 031	24 375
<b>Summa</b>	<b>200 165</b>	<b>196 723</b>

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	3,72 %	3 823 817	3 903 817
Handelsbanken	2025-03-01	1,52 %		559 356
Handelsbanken	2026-03-01	1,12 %	5 242 220	5 322 220
<b>Summa</b>			<b>9 066 037</b>	<b>9 785 393</b>
Varav kortfristig del			5 322 220	719 356

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 266 037 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 775	248 134
El	44 216	8 772
Uppvärmning	57 803	79 171
Utgiftsräntor	11 854	12 483
Vatten	37 609	38 832
Beräknade uppl. sociala avifter	39 000	34 500
Förutbetalda avgifter/hyror	370 567	360 472
Beräknat revisionsarvode	25 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>839 824</b>	<b>800 364</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 136 000	26 136 000
Varav i eget förvar	-7 656 000	-7 656 000
<b>Summa</b>	<b>18 480 000</b>	<b>18 480 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lomma kommun, Skåne län

---

Birgitta Karlsson  
Ledamot

---

Claes-Göran Tommy Ekholm  
Ledamot

---

Eva Isabelle Cantner  
Ledamot

---

Gerry Hansson  
Ledamot

---

Ingvar Gullstrand  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jörgen Schultz  
Internrevisor

---

BoRevision i Sverige AB  
Valon Gashi  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.03.2026 20:11

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.02.2026 12:39

**DOCUMENT ID:**

SJZuYn3YuWg

**ENVELOPE ID:**

H1uFn2F\_ZI-SJZuYn3YuWg

**DOCUMENT NAME:**

HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma, 716407-0034  
- Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

72ca05e8be7f3eb26bf09761a9041132a12fe7272f93270  
5382240b433a7b3bcc11898154976be2dfcbc41a3322e  
d71ee4ce30d203055bbc50be8ce60bbd6ed5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERT INGVAR GULLSTRAND ingvar.gullstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 12:46 23.02.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.137
2. BIRGITTA KARLSSON gittan.carlsson.lomma@gmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 13:09 23.02.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.193.141
3. ISABELLE CANTNER isabelle.cantner@hsb.se	 Signed Authenticated	24.02.2026 10:02 24.02.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.12.9
4. Claes-Göran Tommy Ekholm goranboel@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 13:06 23.02.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.12.32
5. Gerry Hansson gerry.ehab@outlook.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 13:16 24.02.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.235
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 16:09 02.03.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
7. JÖRGEN RIKARD SCHULTZ jorgen.schultz10@hotmail.se	 Signed Authenticated	03.03.2026 20:11 03.03.2026 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.1.206

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma, org.nr. 716407-0034

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Schultz  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.03.2026 20:13

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.02.2026 12:39

**DOCUMENT ID:**

HJXdY23tObl

**ENVELOPE ID:**

H1ldtnhtObg-HJXdY23tObl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 HSB Brf Nybo i Lomma.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

1d9c0e879849f063a872d69112e7b1a00a59445af2c6ed  
00269848160b10d6b8f73f92fcf3a745455dfe3034f48d7  
493eed83102fa806abcb35337f792eb8b5c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	02.03.2026 16:09 02.03.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
2. JÖRGEN RIKARD SCHULTZ jorgen.schultz10@hotmail.se	Signed Authenticated	03.03.2026 20:13 03.03.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.1.206

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed