



Årsredovisning 2025

HSB Brf Nilstorpsgården i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nilstorpsgården i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Körsbäret 5	1954-01-01	1954
Körsbäret 6	1954-01-01	1954

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	p-platser	0
4	garageplatser	18
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	660

Totalt 20 objekt **678**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Frida Hermansdotter	Ordförande	2024-05-31
Eva Hellström	Ledamot	2024-05-31
Emma Larsson	Ledamot	2024-05-31
Carl Forsell Forsberg	Ledamot	2021-05-26



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Hellström, Emma Larsson, Frida Hermansdotter och Carl Forsell Forsberg.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-06-27.

Händelser och åtgärder under verksamhetsåret 2025:

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med föreningens ekonomi och bedömer att en stabil grund har lagts inför framtiden. En tioårig ekonomisk plan har tagits fram och fungerar som styrdokument för föreningens långsiktiga ekonomiska arbete. Föreningens överskott placeras löpande på räntebärande placeringskonto för att stärka kapitalet inför framtida underhålls- och investeringsbehov. Under 2025 höjdes amorteringstakten från 2 % till 4 % för föreningens samtliga lån. Åtgärden är en del av styrelsens strategi för att stärka föreningens långsiktiga ekonomi och minska skuldsättningen över tid.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna inför 2026. De besparingar och effektiviseringar vi genomfört under tidigare år har gett tydlig effekt, och vi ser nu möjlighet att komma i vår "avgiftskostym" och samtidigt komma ikapp marknaden. Beslutet är resultatet av ett noggrant övervägande där föreningens ekonomi, långsiktiga hållbarhet och behovet av fortsatt sparande alltid står i fokus.

Under sommaren 2025 genomfördes relining av föreningens dag- och spillvattenledningar. Åtgärden bedöms ge en förlängd livslängd på cirka 50 år och utgör en viktig investering i fastighetens långsiktiga funktion och värde.

I slutet av 2025 fattade styrelsen beslut om att under början av 2026 genomföra en renovering av tvättstugan avseende ytskikt. Åtgärden omfattar nytt golv samt målning av väggar i syfte att fräscha upp lokalen och säkerställa en god standard i gemensamma utrymmen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2011: Infodring av avloppsrör.

2014: Installation av ny centralantenn.

2015–2016: Framdragnings av Kraftringens fibernät (Lunds statsnät) till samtliga 12 lägenheter.

2016–2017: Större renoveringar inkluderande:

- Renovering av yttertak med nya takpannor, snöläs, takrännor och stuprör.
- Renovering av balkongplattor samt byte av fönster och installation av nya persienner.
- Nya entrédörrar mot trädgårdar och källarutgångar.
- Byte av låscylindrar och utdelning av nya nycklar till samtliga entré- och källarytterdörrar, samt installation av kodlås.
- Beläggning med ny asfalt på uppställningsplatser för bilar.
- Målning av garageportar och källarfönster.
- Medlemmar målade innerväggar i tvättstuga och torkrum.

2021: Installation av ny avfuktare och fläkt i torkrummet.
2023: Installation av två fastighetsboxar, en i vardera fastighet
2025: Relining av dag- och spillvatten

Föreningen planerar följande åtgärder enligt underhållsplan under de närmaste 5 åren:

2026: Renovering av ytskickt i tvättstugan
2030: Planerad översyn av stammar inför eventuellt stambyte.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	373	382	19	131	114
Skuldsättning, kr/kvm	5 326	4 910	4 889	5 133	5 238
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 326	4 910	5 022	5 141	5 246
Räntekänslighet, %	5	4	5	6	7
Energikostnad, kr/kvm	384	350	317	291	296
Årsavgifter, kr/kvm	1 115	1 115	1 013	844	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	95	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 186	1 163	1 038	873	827
Nettoomsättning, tkr	773	767	698	577	547
Resultat efter finansiella poster, tkr	166	178	-102	-10	-41
Soliditet, %	65	66	-15	-11	-11

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 500	0	0	78 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	6 920 000	0	0	6 920 000
Underhållsfond, kr	75 000	0	25 000	100 000
S:a bundet eget kapital, kr	7 073 500	0	25 000	7 098 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-610 429	177 747	-25 000	-457 682
Årets resultat, kr	177 747	-177 747	166 082	166 082
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-432 682	0	141 082	-291 600
S:a eget kapital, kr	6 640 818	0	166 082	6 806 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-432 682
Årets resultat, kr	166 082
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-291 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-291 600

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	773 032	767 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 730	1 179
Summa Rörelseintäkter		783 762	768 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-377 682	-359 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 809	-24 986
Personalkostnader	Not 6	-15 455	-45 382
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-80 612	-74 961
Summa Rörelsekostnader		-504 557	-504 716
Rörelseresultat		279 204	263 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 663	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 785	-86 248
Summa Finansiella poster		-113 122	-85 958
Resultat efter finansiella poster		166 082	177 747
Resultat före skatt		166 082	177 747
Årets resultat		166 082	177 747



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	10 071 0999 744 835
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 071 0999 744 835
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		10 071 5999 745 335

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Aktuell skattefordran		18 5289 978
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 9323 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 8501 805
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		24 31015 553
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	126 5010
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		126 5010
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	244 974284 055
<i>Summa Kassa och bank</i>		244 974284 055
Summa Omsättningstillgångar		395 785299 608
Summa Tillgångar		10 467 38410 044 943

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	78 500	78 500
Uppskrivningsfond	6 920 000	6 920 000
Fond för yttre underhåll	100 000	75 000
Summa Bundet eget kapital	7 098 500	7 073 500

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-457 682	-610 429
Årets resultat	166 082	177 747
Summa Ansamlad förlust	-291 600	-432 682

Summa Eget kapital	6 806 900	6 640 818
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 378 840	1 331 000
Summa Långfristiga skulder		3 378 840	1 331 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		141 652	1 914 634
Leverantörsskulder		30 856	36 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	109 136	122 258
Summa Kortfristiga skulder		281 644	2 073 125

Summa Skulder		3 660 484	3 404 125
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 467 384	10 044 943
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	279 204	263 705
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	80 612	74 961
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	80 612	74 961
Erhållen ränta	1 663	290
Erlagd ränta	-130 631	-74 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 848	264 583
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 757	69
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 653	-3 124
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-11 410	-3 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 437	261 529
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-406 875	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-406 875	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	274 858	-69 137
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	274 858	-69 137
Årets kassaflöde	87 420	192 392
Likvida medel vid årets början	284 055	91 663
Likvida medel vid årets slut	371 475	284 055



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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	0 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 möta 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	736 704	736 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 188	33 316
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	3 852	7 027
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	778 744	777 047
	Hyresbortfall	-5 712	-9 805
	<i>Summa</i>	-5 712	-9 805
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	773 032	767 242

I årsavgiften ingår el, uppvärmning och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 730	1 179
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 730	1 179

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-41 778	-41 634
	Reparationer	-29 212	-34 315
	El	-41 238	-38 417
	Uppvärmning	-171 249	-157 557
	Vatten	-41 095	-35 462
	Sophämtning	-24 187	-24 775
	Fastighetsförsäkring	-7 355	-7 087
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 568	-20 140
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-377 682	-359 388

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 820	-2 662
	Administrationskostnader	-2 090	-1 903
	Extern revision	-12 900	-11 321
	Medlemsavgifter	-4 600	-4 600
	Föreningsverksamhet	-857	-225
	Övriga förvaltningskostnader	-6 542	-4 276
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-30 809	-24 986
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-11 760	-28 250
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-6 401
	Sociala avgifter	-3 695	-8 544
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	0	-188
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-15 455	-45 382
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-80 612	-74 961
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-80 612	-74 961

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 690 779	3 690 779
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 920 000	0
	Årets investeringar	406 875	6 920 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 017 654	10 610 779
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-865 944	-790 983
	Årets avskrivningar	-80 612	-74 961
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-946 555	-865 944
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 071 099	9 744 835
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 248 000	7 212 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	88 000	58 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 096 000	6 920 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 432 000	14 190 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 940 000	3 940 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 940 000	3 940 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	3 932	3 770
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 932	3 770

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	126 501	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	126 501	0

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	244 974	284 055
Bankkonto 2	0	0
Bankkonto 3	0	0
Bankkonto 9	0	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	244 974	284 055

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,33%	2029-09-30	110 427	23 252
Stadshypotek AB	3,31%	2029-12-30	1 687 065	70 000
Stadshypotek AB	2,81%	2028-12-01	1 331 000	32 400
Stadshypotek AB	3,10%	2029-04-30	392 000	16 000
			3 520 492	141 652

Långfristig del	3 378 840
Nästa års amortering av långfristig skuld	141 652
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	141 652
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	141 652
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	560 775
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	63 640	65 248
Upplupna räntekostnader	0	15 846
Övriga upplupna kostnader	45 496	41 164
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	109 136	122 258

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 klar 2026-05-04.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nilstorpsgården i Lund, org.nr. 745000-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nilstorpsgården i Lund för räkenskapsåret 2025.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nilstorpsgården i Lund för räkenskapsåret 2025 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun Kjellberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Nilstorpsgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Frida Hermansdotter

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:43:43



Emma Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:55:45



Eva Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:44:06



Carl Forsell Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:39:35



Gun Kjellberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:01:45



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:40:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Nilstorpsgården i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gun Kjellberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:02:37



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:40:25



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.