

Årsredovisning

HSB
Bostadsrättsförening
Nolby i Alingsås
Org nr: 764000-0712

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Nolby i Alingsås får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Alingsås Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-11-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-13.

I resultatet ingår avskrivningar med 674 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 835 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Aspholmen 1, Ekholmen 1 och Vikholmen 3 i Alingsås Kommun. Byggnaderna är uppförda 1959. I dessa fastigheter finns 73 radhuslägenheter med adresserna Aspholmsvägen, Ekholmsvägen, Vikholmsvägen och Nolbygatan. Det finns också en kvartersgård samt en värmecentral med tvättstuga.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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 kvm
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6595
93	p-platser	0

Under året övergick den tekniska, administrativa och ekonomiska förvaltningen genom avtal från HSB till Riksbyggen som nu förvaltar föreningen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 32 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 49 749 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 658 tkr (251 kr/ m²). Av detta är 465 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 1 190 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 346 tkr (52 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

fönster i föreningen är nu utbytta mot moderna treglasfönster. Fönsterbytet har genomförts i tre olika etapper under flera år med olika entreprenörer.

Dörrarna till förråd i de röda husen är utbytta mot nya med isolering och bättre lås.

Målning av parkeringslinjer har genomförts inom hela området.

Under året har följande reparationer genomförts

Under året har mindre reparationer genomförts i tvättstuga, elcentral och värmecentral. I tvättstugan har kakel bytts ut mot kalkfärg och kakel ska sättas om i golv samt att rör till vatten och avlopp ska dras om.

Under året har följande investeringar genomförts.

Installation av 20 laddboxar för elbilar på befintliga parkeringsplatser med lastutjämning och debiteringssystem. Lekplatsen och förråden har renoverats under året.

Förväntad framtida utveckling

Nya soprum har planerats och förprojekterats under 2025 på grund av ny lag som börjar gälla 2027. Året 2026 inleds med offertförfrågan till kommande bygge av dessa soprum som beräknas starta under året.

En offertförfrågan till olika internetleverantörer kommer skickas ut för ett byte till gemensamt kollektivt bredband, tv och telefoni med extratjänster. Detta kommer att genomföras under 2026.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Petersson	Ordförande	2026
Peter Sonnert	Vice ordförande	2026
Rolf Svensson	HSB Ledamot	2026
David Dubow	Ledamot	2027
Per Petersson	Ledamot	2026
Ann Ling Pettersson	Ledamot	2027
Johan Kjellén	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB	Revisor	2026
Elin Lundgren	Förtroendevald revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 115 medlemmar.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3 % från 2026-01-01

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 584	5 422	5 172	5 027	4934
Resultat efter finansiella poster*	160	-501	476	647	1 153
Soliditet %*	14	13	18	15	12
Likviditet %	51	27	36	253	108
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	815	791	753	731	717
Energikostnad kr/kvm*	245	238	228	205	205
Sparande kr/kvm*	156	169	212	228	250
Skuldsättning kr/kvm*	2651	2775	2301	2331	2362
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2651	2775	2301	2331	2362
Räntekänslighet %*	3,3	3,4	3,1	3,2	3,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	431 586	3 083 690	-23 791	-500 880
Disposition enl. årsstämmobeslut			-500 880	500 880
Reservering underhållsfond		346 000	-346 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 151	32 151	
Årets resultat				160 029
Vid årets slut	431 586	3 397 539	-838 520	160 029

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-524 671
Årets resultat	160 029
Årets fondreservering enligt stadgarna	-346 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 151

Summa **-678 491**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 678 491**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 583 781	5 421 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	14 789
Summa		5 584 201	5 436 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 987 336	-4 330 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-760 768	-279 428
Personalkostnader	Not 6	-243 368	-249 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-675 186	-618 730
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-162 642	0
Summa rörelsekostnader		-4 829 300	-5 478 202
Rörelseresultat		754 901	-41 905
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 750	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		683	21 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 305	-480 005
Summa finansiella poster		-594 872	-458 975
Resultat efter finansiella poster		160 029	-500 880
Årets resultat		160 029	-500 880

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 012 418	18 035 326
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	472 588	7 459
Summa materiella anläggningstillgångar		18 485 008	18 042 785
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 485 508	18 043 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 470	0
Övriga fordringar	Not 12	139 013	1 931 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 230	124 943
Summa kortfristiga fordringar		255 713	2 056 610
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 081 847	2 400 575
Summa kassa och bank		3 081 847	2 400 575
Summa omsättningstillgångar		3 337 560	4 457 185
Summa tillgångar		21 823 068	22 500 470

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		431 586	431 586
Fond för yttre underhåll		3 396 918	3 083 069
Summa bundet eget kapital		3 828 504	3 514 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-838 520	-23 791
Årets resultat		160 029	-500 880
Summa fritt eget kapital		-678 491	-524 671
Summa eget kapital		3 150 013	2 989 984
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 182 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		12 182 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 300 000	14 969 710
Leverantörsskulder		221 692	765 889
Skatteskulder		82 211	42 134
Övriga skulder		109 722	78 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	777 430	654 308
Summa kortfristiga skulder		6 491 055	16 510 486
Summa eget kapital och skulder		21 823 068	22 500 470

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	754 900	-41 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	675 186	618 730
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	162 642	0
Utdelning	4 750	0
	1 597 478	576 825
Erhållen ränta	683	21 030
Erlagd ränta	-597 661	-476 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 000 500	121 509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 271	34 531
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-378 719	282 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590 510	438 248
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-806 375	-2 723 487
Investeringar i installationer	-473 575	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 279 950	-2 723 487
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-487 710	0
Upptagna lån	0	2 796 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-487 710	2 796 748
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 177 150	511 509
Likvida medel vid årets början	4 232 743	3 721 234
Likvida medel vid årets slut	3 081 847	4 232 743

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Byggnadskomponenter	15-120 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Solceller	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 373 672	5 217 156
Hyror, p-platser	206 100	206 775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 980	-10 500
Sophämningsavgifter	0	626
Övriga ersättningar	17 934	7 451
Övriga sidointäkter	965	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	90	0
Summa nettoomsättning	5 583 781	5 421 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna skadestånd	0	14 789
Övriga rörelseintäkter	420	0
Summa övriga rörelseintäkter	420	14 789

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-32 151	-302 655
Reparationer	-89 029	-993 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-735 402	-695 325
Försäkringspremier	-51 520	-44 811
Kabel- och digital-TV	-12 361	-5 992
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 400	0
Serviceavtal	-93 520	-103 897
Obligatoriska besiktningar	-17 975	0
Bevakningskostnader	-3 399	-9 558
Snö- och halkbekämpning	-101 107	-146 094
Förbrukningsinventarier	-9 491	-25 056
Vatten	-559 069	-462 820
Fastighetsel	-175 233	-214 822
Uppvärmning	-880 429	-895 214
Sophantering och återvinning	-196 834	-194 044
Förvaltningsarvode drift	-28 416	-236 804
Summa driftskostnader	-2 987 336	-4 330 841

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 401	-190 321
IT-kostnader	-1 720	-6 991
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-199 721	-31 800
Kreditupplysningar	-1 984	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 120	-9 738
Representation	-3 731	0
Kontorsmateriel	0	-1 973
Telefon och porto	0	-7 308
Medlems- och föreningsavgifter	-31 000	0
Bankkostnader	-3 342	-167
Övriga externa kostnader	0	-16 132
Summa övriga externa kostnader	-760 768	-279 428

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-131 989	-123 308
Sammanträdesarvoden	-29 000	-58 570
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 850	-10 400
Sociala kostnader	-55 529	-56 925
Summa personalkostnader	-243 368	-249 203

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-450 010	-394 479
Avskrivning Markanläggningar	-216 731	-216 788
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 459	-7 463
Avskrivning Installationer	-987	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-675 186	-618 730

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-162 642	0
Summa övriga rörelsekostnader	-162 642	0

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 525 579	16 802 092
Mark	152 150	152 150
Markanläggning	10 659 336	10 659 336
	30 337 065	27 613 578
Årets anskaffningar		
Årets investeringar	806 375	2 723 487
	806 375	2 723 487
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering fönster	-410 980	0
	-410 980	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 732 460	30 337 065

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 567 446	-8 172 967
Markanläggning	-3 734 293	-3 517 505
	-12 301 739	-11 690 472
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-450 010	-394 479
Årets avskrivning markanläggning	-216 731	-216 788
Korrigerig avskrivning vid utrangering fönster	248 338	
	-418 403	-611 267
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 720 142	-12 301 739
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 012 418	18 035 326

Varav

Byggnader	11 151 956	10 958 133
Mark	152 150	152 150
Markanläggning	6 708 312	6 925 043

Totalt taxeringsvärde	115 904 000	115 904 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 329 000</i>	<i>59 329 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>56 375 000</i>	<i>56 575 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Inventarier och verktyg		
Vid årets början	110 760	110 760
Akkumulerade avskrivningar	-103 301	-95 838
Årets avskrivningar	-7 459	-7 463
Summa utgående värde inventarier och verktyg	0	7 459
Installationer		
Installation laddboxar	473 575	0
Summa årets omklassificering och anskaffningar	473 575	0
Årets avskrivningar	-987	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-111 747	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	472 588	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 857	96 499
Momsfordringar	118 157	0
Avräkningskonto HSB	0	1 832 168
Andra kortfristiga fordringar	3 000	3 000
Summa övriga fordringar	139 014	1 931 667

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	17 482 000	17 969 710
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 100 000	-14 766 458
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 200 000	-203 252
Långfristig skuld vid årets slut	12 182 000	3 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,97%	2025-06-01	287 710,00	0,00	287 710,00	0,00
SWEDBANK	2,97%	2026-03-28	5 100 000,00	-5 100 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,97%	2026-03-28	9 582 000,00	-9 382 000,00	200 000,00	0,00
SBAB	2,58%	2026-12-29	0,00	5 100 000,00	0,00	5 100 000,00
SPARBANKEN	4,17%	2027-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	2,97%	2028-11-22	0,00	9 382 000,00	0,00	9 382 000,00
Summa			17 969 710,00	0,00	487 710,00	17 482 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 5 100 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	34 250	5 252
Upplupna driftskostnader	23 786	0
Upplupna elkostnader	15 435	0
Upplupna vattenavgifter	145 450	0
Upplupna värmekostnader	119 730	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	249 336
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 779	399 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	777 430	654 308

Not 15 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	18 132 000	18 132 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-18

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Helena Petersson

Peter Sonnert

Per Petersson

Johan Kjellén

Rolf Svensson

David Dubow

Ann Ling Pettersson

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

BoRevision i Sverige AB
Jesper Andreasson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Lundgren
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nolby i Alingsås, org.nr. 764000-0712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nolby i Alingsås 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, förfälskning, 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 Nolby i Alingsås 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Lundgren
Av föreningen vald revisor