



Årsredovisning 2025

HSB Brf Nyborg i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nyborg i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 753300-0522 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Nyborg	1958-02-19	1960
Stenung 3:237	1958-02-19	1959
Stenung 3:238	1958-02-19	1960
Totalt 3 objekt		

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 m ²
5	besöksplatser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 442
44	p-platser	0
6	lokaler samt förråd	82
24	garageplatser	288
Totalt 154 objekt		4 812

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 27 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung GA:28	G:A		75 / 180	Lekplats

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Nicklasson	Ordförande	2024-07-10	2025-12-31
Kjell Andersson	Ledamot	2016-05-24	2025-05-26
Jörgen Hassling	Ledamot	2017-06-05	2026-01-19
Eva Wallin	Ledamot	2024-11-25	
Robin Tegerot	Ordförande	2026-01-01	
Adam Karlsson	Ledamot	2025-05-26	
Jonas Nilsson	Suppleant	2025-05-26	
Anton Strand	Suppleant	2025-05-26	
Anna Grenmarker	Ledamot	2026-01-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robin Tegerot, Eva Wallin, Anton Strand och Jonas Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Andersson, Fredrik Nicklasson, Eva Wallin, Robin Tegerot och Adam Karlsson.

Revisorer har varit: Hans-Erik Björn valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Johansson (sammankallande), Alen Kulaglic samt Martin Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.
Årsavgiften för 2026 lämnas också 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 2025-10-21.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts;

- Fasadvätt 3 sidor, ej balkongsida.

Övriga punktinsatser

För att hålla nere föreningens kostnader har vissa insatser utförts internt av styrelsen:

- Slipat och lackat bänkar vid grillplats.
- Digitalisering via hemsida brfnyborg.se
- Åtgärder och tvättarbete från vattenläcka.
- Nytt gruppavtal Bredband/TV.
- Kösystem för garage/parkeringsplats outsourcat till HSB.
- Efter problem med motorvärmare har extraavgiften tagits bort från parkeringshyran.
- Avhjälpande felsökning under året och åtgärder av vicevärdar.

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

- Installation av laddstolpar för elbilar
- Dränledning plast, byte vid djup 2-5 m
- Balkongplatta betong, lagning nos
- Balkongplatta betong, lagning ovansida
- Balkongplatta betong, målning över och undersida
- Balkongräcken aluminium, byte med aluminiumfront
- Trapphus h > 2.7 yta > 15 m2, helmålning

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	260	291	215	203
Skuldsättning, kr/kvm	1 275	1 401	1 235	1 302	1 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 382	1 427	1 258	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	168	187	177	155	150
Årsavgifter, kr/kvm	760	766	730	613	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	748	792	769	691	660
Nettoomsättning, tkr	3 570	3 584	3 406	3 126	2 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	243	403	-174	682	607
Soliditet, %	51	49	51	48	47

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.

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	151 780	0	0	151 780
Underhållsfond, kr	3 482 294	0	90 125	3 572 419
S:a bundet eget kapital, kr	3 634 074	0	90 125	3 724 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 244 575	403 410	-90 125	3 557 860
Årets resultat, kr	403 410	-403 410	242 738	242 738
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 647 985	0	152 613	3 800 598
S:a eget kapital, kr	7 282 059	0	242 738	7 524 797

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 875 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 647 985
Årets resultat, kr	242 738
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 800 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 800 598

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 569 685	3 583 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 310	900
Summa Rörelseintäkter		3 599 995	3 584 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 279 125	-2 184 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 922	-148 555
Personalkostnader	Not 6	-175 913	-177 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-655 099	-654 649
Summa Rörelsekostnader		-3 238 059	-3 165 454
Rörelseresultat		361 936	418 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 649	129 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-160 848	-145 300
Summa Finansiella poster		-119 198	-15 561
Resultat efter finansiella poster		242 738	403 410
Resultat före skatt		242 738	403 410
Årets resultat		242 738	403 410



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 981 793	11 636 892
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 981 793	11 636 892
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 982 293	11 637 392

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	633	82
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 587 788	1 737 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	165 547	357 231
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 753 968	2 094 362
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 753 968	3 094 362
Summa Tillgångar		14 736 262	14 731 754



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 16	151 780	151 780
Fond för yttre underhåll	Not 17	3 572 419	3 482 294
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 724 199	3 634 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	Not 18	3 557 860	3 244 575
Årets resultat	Not 19	242 738	403 410
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		3 800 598	3 647 985
Summa Eget kapital		7 524 797	7 282 059

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 481 250	1 556 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 481 250	1 556 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	1 656 250	4 781 250
Leverantörsskulder	Not 22	232 471	263 512
Skatteskulder	Not 23	5 015	12 882
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	286 896	365 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	549 583	469 909
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 730 215	5 893 445
Summa Skulder		7 211 465	7 449 695

Summa Eget kapital och skulder		14 736 262	14 731 754
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	361 936	418 971
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	655 099	654 649
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	655 099	654 649
Erhållen ränta	39 792	125 155
Erlagd ränta	-165 839	-126 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	890 989	1 072 313
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	190 894	-46 731
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-33 239	-3 874
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	157 655	-50 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 048 643	1 021 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 023 421
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 023 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	750 000
Årets kassaflöde	848 643	-4 251 713
Likvida medel vid årets början	2 554 489	6 806 202
Likvida medel vid årets slut	3 403 132	2 554 489



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:	75 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	30-40 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20 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	6 209 229 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 145 248	3 145 248
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	231 224	256 687
	Hyror lokaler	23 448	24 428
	Hyror garage och parkeringsplatser	159 643	155 972
	Hyror förbrukningsbaserad	1 088	0
	Hyror övrigt	5 748	3 070
	Övriga primära intäkter	32 428	23 477
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 598 827	3 608 882
	Hysesbortfall	-29 142	-25 357
	<i>Summa</i>	-29 142	-25 357
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 569 685	3 583 525

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	30 310	900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 310	900

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-739 344	-658 150
	Snö och halk-bekämpning	-4 954	-13 827
	Reparationer	-195 924	-114 183
	Planerat underhåll	-49 875	-116 875
	El	-207 726	-252 151
	Uppvärmning	-353 415	-365 630
	Vatten	-245 309	-227 324
	Sophämtning	-138 498	-119 339
	Fastighetsförsäkring	-103 475	-89 977
	Kabel-TV och bredband	-108 045	-97 516
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 560	-129 570
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 279 125	-2 184 542
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-92	0
	Administrationskostnader	-31 965	-32 861
	Extern revision	-16 250	-13 250
	Konsultkostnader	-32 773	-51 661
	Medlemsavgifter	-31 500	-31 500
	Föreningsverksamhet	-5 788	-16 783
	Övriga förvaltningskostnader	-9 554	-2 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 922	-148 555
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 348	-76 861
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-45 998	-68 916
	Löner och övriga ersättningar	-164	-120
	Sociala avgifter	-30 403	-25 811
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 913	-177 708

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	-649 349	-648 899
	Avskrivning på markanläggning	-5 750	-5 750
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-655 099	-654 649
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	39 166	147 441
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 483	-17 702
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	41 649	129 739
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-160 848	-144 300
	Övriga räntekostnader	0	-1 000
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-160 848	-145 300

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 559 283	18 900 111
	Ingående anskaffningsvärde mark	147 716	147 716
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 000	115 000
	Årets investeringar	0	6 023 421
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-364 249
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 821 999	24 821 999
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 185 107	-12 894 707
	Årets avskrivningar	-655 099	-654 649
	Omklassificeringar	0	364 249
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 840 206	-13 185 107
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 981 793	11 636 892
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	350 000	346 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	366 000	386 000
	<i>Summa</i>	42 516 000	42 732 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 470 000	13 470 000
	Varav i eget förvar	-6 859 000	-6 859 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 611 000	6 611 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	26 031	26 031
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 031	26 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 031	-26 031
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 031	-26 031
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	633	82
	<i>Summa Kundfordringar</i>	633	82
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 403 132	1 554 489
	Övriga fordringar	184 656	182 560
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 587 788	1 737 049
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	6 441	4 584
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 106	352 647
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	165 547	357 231
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	1 000 000
Not 16	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	151 780	151 780
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	151 780	151 780
Not 17	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	3 572 419	3 482 294
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	3 572 419	3 482 294

Not 18	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat	3 557 860	3 244 575
<i>Summa Balanserat resultat</i>	3 557 860	3 244 575

Not 19	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat	242 738	403 410
<i>Summa Årets resultat</i>	242 738	403 410

Not 20	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	3,82%	2030-03-30	881 250	100 000
Stadshypotek	0,93%	2026-06-30	1 556 250	100 000
Stadshypotek	2,83%	2029-06-30	3 700 000	0
			6 137 500	200 000

Långfristig del	4 481 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 556 250
Kortfristig del	1 656 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 21	Övriga kortfristiga 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	3,82%	2030-03-30	881 250	100 000
Stadshypotek	0,93%	2026-06-30	1 556 250	100 000
Stadshypotek	2,83%	2029-06-30	3 700 000	0
			6 137 500	200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 556 250
Kortfristig del	1 656 250

Not 22	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	232 471	263 512
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	232 471	263 512
Not 23	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	5 015	12 882
	<i>Summa Skatteskulder</i>	5 015	12 882
Not 24	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	8 820	0
	Källskatt	0	75 266
	Inre fond	258 225	275 437
	Övriga kortfristiga skulder	19 851	15 189
	<i>Summa Övriga skulder</i>	286 896	365 892
Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	306 997	265 992
	Upplupna räntekostnader	20 839	25 830
	Övriga upplupna kostnader	221 747	178 087
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	549 583	469 909

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 klart 2026-04-29.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nyborg i Stenungsund, org.nr. 753300-0522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nyborg i Stenungsund för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stenungsund

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans-Erik Björn
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Robin Tegerot

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:25:31



Eva Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:48:56



Adam Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:21:04



Anna Grenmarker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:33:56



Sven Hans-Erik Björn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:42:36



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:52:05



Revisionsberättelse 2025

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

Sven Hans-Erik Björn

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:41:04



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:51:35



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.