



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 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 Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 442
6	lokaler samt förråder	82
24	garageplatser	0
44	p-platser	0
5	besöksplatser	0

Totalt 154 objekt

4 524

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.
Göte Olsson	Ledamot	2016-05-24	2024-07-10
Fredrik Nicklasson	Ordförande	2024-07-10	
Kjell Andersson	Ledamot	2016-05-24	
Jörgen Hassling	HSB Ledamot	2017-06-05	
Magnus Brettmo	Ledamot	2024-07-10	2024-08-22
Linda Bergman	Ledamot	2022-06-22	2024-11-25
Eva Wallin	Ledamot	2024-11-25	
Robin Tegerot	Ledamot	2024-08-22	
Johan Toftered	Ledamot	2023-09-06	2024-07-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Eva Wallin, Robin Tegerot.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Andersson och Fredrik Nicklasson.

Revisorer har varit: Emma Karolina J Arkstål med Adla Kulaglic som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Fritidskommitté har varit Linda Nicklasson (sammankallande),Kjell Andersson och Martin Karlsson.

Vicevärd har varit Göte Olsson (sammankallande) och Kjell Andersson.

Kjell Andersson har avsagt sig samtliga uppdrag i föreningen och har därmed avslutat sitt engagemang under 2024.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Årsavgiften lämnades oförändrad fr.o.m. 2025-01-01, dvs. +0%

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 den 2024-05-16.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts;

- Byte av tak duk



- Utbyte av takdetaljer
- Nyanläggning av solceller

Övriga punktinsatser

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

- Delar av A-husets fasad har tvättats med hetvatten och teleskåpsmunstycke (upp till 6 meters höjd) av ordförande.
- Muren vid entréerna 6, 8 och 10 har rengjorts.
- Trappavsatser vid entréerna 4, 6, 8 och 10 har spolats rena.
- På grillplatsen framför A-huset har både plattor och trappor rengjorts för att öka trivseln i utemiljön.
- Avhjälpande felsökning under året och åtgärder av vicevärdar.

Observera att fasadtvätt på B-huset inte kunnat genomföras då den var tillfälligt blockerad av byggställning.

Ekonomi och kommunikation

Under året valde föreningen att inte höja avgifterna. Ett nyhetsbrev skickades ut till medlemmarna för att förklara föreningens överväganden bakom beslutet. Målet är att löpande se över föreningens kostnadsstruktur och arbeta aktivt med att bibehålla låga avgifter.

Att hålla avgifterna nere är en viktig del av BRF Nyborgs varumärke – något som stärker attraktiviteten och i förlängningen bidrar till en positiv värdeutveckling för medlemmarnas bostäder.

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
- Fasadtvätt, plåtfasad (88 kr/m², 118 tkr)

Avslutande ord från ordförande

Jag vill avslutningsvis lyfta vikten av valberedningens arbete. En välfungerande bostadsrättsförening bygger på förtroendevalda som är engagerade och kompetenta – något som möjliggörs genom valberedningens förslag till årsstämman. Tillsammans skapar vi en trygg och långsiktigt hållbar förening.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	260	291	215	203	186
Skuldsättning, kr/kvm	1 401	1 235	1 302	1 368	1 432
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 427	1 258	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	187	177	155	150	139
Årsavgifter, kr/kvm	766	730	613	584	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	792	769	691	660	659
Nettoomsättning, tkr	3 584	3 406	3 126	2 984	2 971
Resultat efter finansiella poster, tkr	403	-174	682	607	525
Soliditet, %	49	51	48	47	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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. . Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att även IMD el och IMD vatten ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. . Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 499 169	0	-16 875	3 482 294
S:a bundet eget kapital, kr	3 650 949	0	-16 875	3 634 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 401 456	-173 756	16 875	3 244 575
Årets resultat, kr	-173 756	173 756	403 410	403 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 227 700	0	420 285	3 647 985
S:a eget kapital, kr	6 878 649	0	403 410	7 282 059

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 875 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	3 227 700
Årets resultat, kr	403 410
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 647 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 647 985

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 583 525	3 406 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	71 964
Summa Rörelseintäkter		3 584 425	3 478 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 184 542	-3 228 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 555	-73 147
Personalkostnader	Not 6	-177 708	-163 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-654 649	-208 371
Summa Rörelsekostnader		-3 165 454	-3 672 801
Rörelseresultat		418 971	-194 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	129 739	90 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-145 300	-69 785
Summa Finansiella poster		-15 561	20 933
Resultat efter finansiella poster		403 410	-173 756
Resultat före skatt		403 410	-173 756
Årets resultat		403 410	-173 756



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	11 636 892	6 268 120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 636 892	6 268 120
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 637 392	6 268 620

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	82	1 374
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 737 049	3 285 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	357 231	307 960
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 094 362	3 594 760
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	3 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	3 700 000
Summa Omsättningstillgångar		3 094 362	7 294 760
Summa Tillgångar		14 731 754	13 563 380

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	151 780	151 780
Fond för yttre underhåll	3 482 294	3 499 169
Summa Bundet eget kapital	3 634 074	3 650 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 244 575	3 401 456
Årets resultat	403 410	-173 756
Summa Fritt eget kapital	3 647 985	3 227 700

Summa Eget kapital**7 282 059****6 878 649**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 556 250	2 637 500
Summa Långfristiga skulder		1 556 250	2 637 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 781 250	2 950 000
Leverantörsskulder		263 512	346 427
Skatteskulder		12 882	12 755
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	365 892	291 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	469 909	446 498
Summa Kortfristiga skulder		5 893 445	4 047 231

Summa Skulder**7 449 695****6 684 731****Summa Eget kapital och skulder****14 731 754****13 563 380**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	418 971	-194 689
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	654 649	208 371
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	654 649	208 371
Erhållen ränta	125 155	90 718
Erlagd ränta	-126 462	-70 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 072 313	34 288
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 731	-221 220
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 874	70 820
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-50 605	-150 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 021 708	-116 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 023 421	-94 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 023 421	-94 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	750 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	750 000	-300 000
Årets kassaflöde	-4 251 713	-510 237
Likvida medel vid årets början	6 806 202	7 316 439
Likvida medel vid årets slut	2 554 489	6 806 202



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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Nyborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifterna som presenterades i föregående års årsredovisning.

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 145 248	2 995 560
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	256 687	247 308
	Hyror lokaler	24 428	25 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	155 972	158 588
	Hyror övrigt	3 070	0
	Övriga primära intäkter	23 477	3 394
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 608 882	3 430 650
	Hyresbortfall	-25 357	-24 502
	<i>Summa</i>	-25 357	-24 502
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 583 525	3 406 148
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	900	71 964
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	900	71 964
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-463 451	-465 996
	Snö och halk-bekämpning	-13 827	-16 527
	Reparationer	-114 183	-69 431
	Planerat underhåll	-116 875	-1 282 125
	El	-252 151	-252 766
	Uppvärmning	-365 630	-357 139
	Vatten	-227 324	-189 843
	Sophämtning	-119 339	-98 694
	Fastighetsförsäkring	-89 977	-80 553
	Kabel-TV och bredband	-97 516	-91 544
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-129 570	-126 495
	Förvaltningsavtalskostnader	-194 699	-196 935
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 184 542	-3 228 048

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-32 861	-13 686
	Extern revision	-13 250	-11 500
	Konsultkostnader	-51 661	-5 500
	Medlemsavgifter	-31 500	-31 500
	Föreningsverksamhet	-16 783	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 500	-10 961
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 555	-73 147
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 981	-87 046
	Revisionsarvode	-6 000	-8 500
	Övriga arvoden	-38 916	-13 184
	Löner och övriga ersättningar	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-25 811	-24 506
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-177 708	-163 236
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-648 899	-202 621
	Avskrivning på markanläggning	-5 750	-5 750
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-654 649	-208 371
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	147 441	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-17 702	90 718
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	129 739	90 718
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-144 300	-69 785
	Övriga räntekostnader	-1 000	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-145 300	-69 785

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 900 111	18 805 986
	Ingående anskaffningsvärde mark	147 716	147 716
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 000	115 000
	Årets investeringar	6 023 421	94 125
	Årets försäljningar/utrangeringar	-364 249	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 821 999	19 162 827
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 894 707	-12 686 336
	Årets avskrivningar	-654 649	-208 371
	Omklassificeringar	364 249	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 185 107	-12 894 707
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 636 892	6 268 120
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	346 000	346 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	386 000
	<i>Summa</i>	42 732 000	42 732 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 470 000	13 470 000
	Varav i eget förvar	-6 859 000	-323 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 611 000	13 147 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<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	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar

82

1 374

*Summa Kundfordringar***82****1 374**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 554 489

3 106 202

Övriga fordringar

182 560

179 224

*Summa Övriga fordringar***1 737 049****3 285 426**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

4 584

48 091

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

352 647

259 869

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***357 231****307 960**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

3 700 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 000 000****3 700 000**

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

3,87%

2025-01-28

3 700 000

0

Stadshypotek

0,93%

2026-06-30

1 656 250

100 000

Stadshypotek

1,43%

2025-03-30

981 250

100 000

6 337 500**200 000**

Långfristig del

1 556 250

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 681 250

Kortfristig del

4 781 250

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

2,72%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	75 266	0
	Inre fond	275 437	277 972
	Övriga kortfristiga skulder	15 189	13 579
	<i>Summa Övriga skulder</i>	365 892	291 551
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	265 992	274 809
	Upplupna räntekostnader	25 830	6 992
	Övriga upplupna kostnader	178 087	164 697
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	469 909	446 498

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.

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 2024. 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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nyborg i Stenungsund för räkenskapsåret 2024 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Karoline J Arkstål
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Nyborg i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK NICKLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:03:15



ROBIN TEGEROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:07:49



KJELL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:37:15



JÖRGEN HASSLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:32:14



EVA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:09:04



EMMA KAROLINA J ARKSTÅL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:33:01



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:04:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Nyborg i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMMA KAROLINA J ARKSTÅL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:34:31



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:03:52



HSB – där möjligheterna bor

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.