



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Nils Ebbesgården

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nils Ebbesgården i Kungsbacka med säte i Kungsbacka org.nr. 716408-1957 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Kungsbacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Varla 2:354	1984-04-01	1985

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 769
29	garage	402
<b>Totalt 58 objekt</b>		<b>3 171</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 11 st 4 rok, 9 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dan Wejdin	Ordförande
Anders Aspegren	Ledamot
Gabriella Mangan	Ledamot
Johanna Kihlberg	Ledamot
Peter Svensson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Aspegren och Johanna Kihlberg.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Wejdin, Anders Aspegren, Gabriella Mangan och Johanna Kihlberg.

Revisorer har varit: Axel Fahl med Liselotte Bramstång som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Susanne Wejdin (sammankallande) och Inga-Maj Carlson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 26 medlemmar varav 19 var röstberättigade .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2024-10-07.

Föreningen haft tre gemensamma städdagar. Tillsammans har vi gjort fint på gården, rensat ogräs mm. Trivselgruppen har sett till att det funnits fika och pizza. Vi har även haft en container för trädgårdsavfall och en för blandavfall stående på gården under städdagarna.

Gräsklippargruppen har skött om alla gräsytor under sommarhalvåret och trädgårdsgruppen har hållt fint med blommor och planteringar.

För vintern 2025/2026 beslutade styrelsen att förlänga avtalet för vinterväghållning och det sköts av Viskadalens Förvaltning.

Stämman tog beslut om att installera solpaneler i samband med takbyte 2026.

Förfrågningsunderlag gällande takbyte och solpaneler har genomförts med hjälp av HSB.

Kvartersgården har fått nya radiatorer och belysning.

Arborister har hjälpt oss ta bort sjuka träd och beskära buskar och träd på gården.

Alla fastigheter har genomgått rengöring av ventilationskanaler och genomgått OVK-besiktning.

Skyddrumsbesiktning har genomförts.

Under året har inga större underhållsåtgärder utförts.

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

- Takbyte
- Solpaneler
- Asfaltsarbete
- Laddstationer för el-bilar
- Uppfräschning av kvartersgård och cykelrum

Utöver det andra ligger det kvar några mindre åtgärder i underhållsplanen de närmaste 5 åren. Det handlar främst om små åtgärder så som byte av varmvattenberedare och frånluftsvärmepumpar i lägenheter. Dessa åtgärder kommer dock endast vidtas i det fall att behov uppstår.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	227	270	367	371
Skuldsättning, kr/kvm	5 142	5 195	6 010	6 056	6 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 889	5 949	6 010	6 056	6 118
Räntekänslighet, %	6	6	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	206	206	47	42	31
Årsavgifter, kr/kvm	1 033	1 057	780	715	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	905	926	786	744	753
Nettoomsättning, tkr	2 866	2 936	2 159	2 061	2 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	-110	-38	-8	228	243
Soliditet, %	22	22	22	23	21

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr o m år 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar nyckeltalen som beräknas med föreningens totala yta.

**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. I föreningens årsavgift fr o m år 2024 ingår även IMD el (fr o m år 2023 även avgift för kabel-tv).

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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 727 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 240 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 7% fr o m 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 364 000	0	0	1 364 000
Underhållsfond, kr	1 915 956	0	16 150	1 932 106
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 279 956</b>	<b>0</b>	<b>16 150</b>	<b>3 296 106</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 685 170	-38 164	-16 150	1 630 856
Årets resultat, kr	-38 164	38 164	-110 360	-110 360
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 647 006</b>	<b>0</b>	<b>-126 510</b>	<b>1 520 496</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 926 962</b>	<b>0</b>	<b>-110 360</b>	<b>4 816 602</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 850 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	1 647 006
Årets resultat, kr	-110 360
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 850
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 520 496</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 520 496</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 866 161	2 936 150
Övriga rörelseintäkter		2 510	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 868 671</b>	<b>2 936 150</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 569 289	-1 388 733
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 777	-69 672
Personalkostnader	Not 5	-104 260	-102 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-718 046	-756 813
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 477 371</b>	<b>-2 317 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>391 300</b>	<b>618 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 896	57 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-540 555	-714 540
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-501 660</b>	<b>-656 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-110 360</b>	<b>-38 164</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-110 360</b>	<b>-38 164</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 360</b>	<b>-38 164</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	17 929 684	18 620 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	165 180	135 238
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	210 000	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 304 864</b>	<b>18 755 595</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**18 305 364 18 756 095**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	36
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 889 765	1 600 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 687	51 400
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>1 952 452</b>	<b>1 651 683</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 600 000	1 600 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 552 452 3 251 683**

### Summa Tillgångar

**21 857 816 22 007 778**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 364 000	1 364 000
Fond för yttre underhåll	1 932 106	1 915 956
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 296 106</b>	<b>3 279 956</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 630 856	1 685 170
Årets resultat	-110 360	-38 164
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 520 496</b>	<b>1 647 006</b>

### Summa Eget kapital

**4 816 602** **4 926 962**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	8 190 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 190 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 306 817	8 284 065
Leverantörsskulder		211 023	177 748
Skatteskulder		26 610	32 145
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 930	2 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	493 834	393 928
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>17 041 214</b>	<b>8 890 816</b>

### Summa Skulder

**17 041 214** **17 080 816**

### Summa Eget kapital och skulder

**21 857 816** **22 007 778**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	391 300	618 742
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	718 046	756 813
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>718 046</b>	<b>756 813</b>
Erhållen ränta	40 114	54 394
Erlagd ränta	-550 646	-742 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>598 813</b>	<b>686 984</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 876	-29 297
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	137 737	-1 288
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>127 861</b>	<b>-30 585</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>726 674</b>	<b>656 400</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-267 315	-53 192
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-267 315</b>	<b>-53 192</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-167 248	-167 248
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-167 248</b>	<b>-167 248</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>292 111</b>	<b>435 960</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 103 315</b>	<b>2 667 355</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 395 426</b>	<b>3 103 315</b>

## 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:	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 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 11 916 tkr  
Oförändrat från föregående år

### 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	2 399 664	2 285 400
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	378 867	559 800
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	81 780	81 780
	Övriga primära intäkter	5 850	9 170
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 866 161</b>	<b>2 936 150</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 866 161</b>	<b>2 936 150</b>
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-110 114	-103 569
	Snö och halk-bekämpning	-46 000	-46 000
	Reparationer	-82 886	-104 677
	Planerat underhåll	-153 850	0
	El	-642 720	-646 951
	Vatten	-9 915	-6 808
	Sophämtning	-122 401	-110 473
	Fastighetsförsäkring	-27 476	-19 246
	Kabel-TV och bredband	-81 780	-74 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-292 146	-276 225
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 569 289</b>	<b>-1 388 733</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 445	0
	Administrationskostnader	-7 297	-15 045
	Extern revision	-14 000	-14 250
	Konsultkostnader	-24 750	-18 750
	Medlemsavgifter	-17 400	-17 400
	Föreningsverksamhet	-8 885	-2 536
	Övriga förvaltningskostnader	0	-1 692
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-85 777</b>	<b>-69 672</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 400	-74 100
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-21 360	-20 589
	Övriga personalkostnader	0	-1 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-104 260</b>	<b>-102 189</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-681 997	-726 493
	Avskrivning på markanläggning	-8 681	-8 681
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 368	-21 639
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-718 046</b>	<b>-756 813</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	37 672	56 128
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 224	1 506
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>38 896</b>	<b>57 634</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-540 555	-714 009
	Övriga räntekostnader	0	-531
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-540 555</b>	<b>-714 540</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 859 536	22 859 536
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 300 000	2 300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	173 607	173 607
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>25 333 143</b>	<b>25 333 143</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 712 786	-5 977 612
	Årets avskrivningar	-690 673	-735 174
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-7 403 459</b>	<b>-6 712 786</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>17 929 684</b>	<b>18 620 357</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 113 000	28 113 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 451 000	32 451 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>60 564 000</b>	<b>60 564 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 564 000	17 564 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>17 564 000</b>	<b>17 564 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 044 387	991 195
	Årets investeringar	57 310	53 192
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 101 697</b>	<b>1 044 387</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-909 149	-887 510
	Årets avskrivningar	-27 368	-21 639
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-936 517</b>	<b>-909 149</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>165 180</b>	<b>135 238</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	210 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>210 000</b>	<b>0</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 795 426	1 503 315
	Övriga fordringar	94 339	96 932
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 889 765</b>	<b>1 600 247</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 600 000	1 600 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>

**Not 15 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	2,38%	2026-05-12	8 116 817	83 248
Stadshypotek	3,83%	2026-04-30	8 190 000	84 000
			<b>16 306 817</b>	<b>167 248</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 306 817	
Kortfristig del			16 306 817	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			167 248	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			668 992	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,11%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 16 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	2,38%	2026-05-12	8 116 817	83 248
Stadshypotek	3,83%	2026-04-30	8 190 000	84 000
			<b>16 306 817</b>	<b>167 248</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 306 817	
Kortfristig del			16 306 817	

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Inre fond	1 435	1 435
Övriga kortfristiga skulder	1 495	1 495
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>2 930</b>	<b>2 930</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	275 636	201 884
	Upplupna räntekostnader	71 816	81 907
	Övriga upplupna kostnader	146 382	110 137
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>493 834</b>	<b>393 928</b>

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 2026-02-11.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nils Ebbesgården i Kungsbacka, org.nr. 716408-1957

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nils Ebbesgården i Kungsbacka 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 revisionsssed 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 Nils Ebbesgården i Kungsbacka 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Fahl  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Nils Ebbesgården i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Dan Wejdin**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 08:23:31



**Anders Aspegren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-14 kl. 11:43:53



**Johanna Kihlberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 08:56:05



**Gabriella Mangan**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 10:20:04



**Peter Svensson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 13:42:45



**Axel Fahl**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 22:14:03



**Helin Karam**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:09:56



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Nils Ebbesgården i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Axel Fahl**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 22:11:37



**Helin Karam**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:09:22



# 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.