



Årsredovisning 2025

HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Södra Vägen i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 716444-5228 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenung 2:46	1988-03-29	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 814
13	p-platser	0
Totalt 70 objekt		4 814

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 22 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung S:21	Samfällighet		24,074	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Holmqvist	Ordförande	2025-05-13
Elisabeth Fläder	Ledamot	2025-05-13
Eva-Lena Westlund	Ledamot	2022-05-05
Eva Holmqvist	Ledamot	2016-07-04
Robin Johannesson	Ledamot	2025-05-13
Kristina Karlsson	Suppleant	2025-05-13
Lena Backman	Suppleant	2025-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: [Elisabeth Fläder ledamot, Torbjörn Holmqvist Ordförande och Kristina Karlsson suppleant.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Elisabeth Fläder, Robin Johannesson, Eva Holmqvist och Torbjörn Holmqvist.

Revisorer har varit: Mattias Johnsson med Håkan Ahl som suppleant valda av föreningen,, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Junette Arvidsson sammankallande, Marianne Fihn, samt Marie-Louise Lenander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07 På stämman deltog 27 medlemmar varav 20 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2025-05-14.

Under året har följande större åtgärder genomförts

Reparation av ett antal farstuvistlar
Uppdatering av hemsidan
Utdelning av broschyrer om underhåll och ansvarsfördelning BRF
Uppsättning av postlådesamlingar
Iordningsställning av skyddsrummet (samlingslokalen)
Byte av tak på husen NB 1-9 samt NB 23-27
Genomförande av en oberoende inspektion av områdets tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de kommande året:

Byte av trasig utomhusbelysning
 OVK-besiktning
 Radonmätning
 Målning av södra området
 Planering inför takbyten
 Ordna lösning för fastighetsnära återvinning förpackningar
 Reparation av fasad NB 40-42 samt fönsterbyte
 Reparation av tak NB 26 samt fönsterbyte
 Inventering av parkeringsplatser
 Inventering av nycklar

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	388	372	298	357	385
Skuldsättning, kr/kvm	10 167	10 280	10 393	10 506	10 620
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 167	10 280	10 393	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	11	11
Energikostnad, kr/kvm	170	165	160	147	143
Årsavgifter, kr/kvm	1 308	1 270	1 108	982	963
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	95	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 311	1 318	1 130	993	966
Nettoomsättning, tkr	6 312	6 131	5 349	4 779	4 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	-246	1 050	-1 057	899	-1 559
Soliditet, %	11	11	11	10	10

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att vi akut var tvungna att byta tak på två byggnader (NB 1-9 och NB 23-27).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 485 015kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 384 kr/m².

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1,5 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	6 536 020	0	0	6 536 020
Underhållsfond, kr	2 254 852	0	-504 798	1 750 054
S:a bundet eget kapital, kr	8 790 872	0	-504 798	8 286 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 393 842	1 050 013	504 798	-1 839 032
Årets resultat, kr	1 050 013	-1 050 013	-246 070	-246 070
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 343 829	0	258 728	-2 085 102
S:a eget kapital, kr	6 447 043	0	-246 070	6 200 972

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 504 797 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	-2 343 829
Årets resultat, kr	-246 070
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 504 797
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 085 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 085 102
------------------------------------	-------------------

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	6 312 294	6 131 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	281 505
Summa Rörelseintäkter		6 312 294	6 412 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 866 496	-2 691 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 690	-68 735
Personalkostnader	Not 6	-187 662	-146 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-609 116	-646 816
Summa Rörelsekostnader		-4 843 963	-3 553 263
Rörelseresultat		1 468 331	2 859 647
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 014	42 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 740 415	-1 852 282
Summa Finansiella poster		-1 714 401	-1 809 634
Resultat efter finansiella poster		-246 070	1 050 013
Resultat före skatt		-246 070	1 050 013
Årets resultat		-246 070	1 050 013

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	48 419 536	49 028 652
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 419 536	49 028 652

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 129 173	3 129 173
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 129 173	3 129 173

Summa Anläggningstillgångar

51 548 709 **52 157 825**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	70	1 503
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 263 092	2 349 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	141 901	133 492
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 405 063	2 484 293

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 039 163	1 017 900
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 039 163	1 017 900

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	1 319 066	1 316 375
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 319 066	1 316 375

Summa Omsättningstillgångar

4 763 292 **4 818 568**

Summa Tillgångar

56 312 001 **56 976 393**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 18	6 536 020	6 536 020
Fond för yttre underhåll	Not 19	1 750 054	2 254 852
Summa Bundet eget kapital		8 286 074	8 790 872

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 20	-1 839 032	-3 393 842
Årets resultat	Not 21	-246 070	1 050 013
Summa Ansamlad förlust		-2 085 102	-2 343 829

Summa Eget kapital

6 200 972 **6 447 042**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	34 835 401	13 702 270
Summa Långfristiga skulder		34 835 401	13 702 270

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 107 202	35 785 265
Leverantörsskulder	Not 23	214 763	140 246
Skatteskulder	Not 24	36 643	39 948
Övriga kortfristiga skulder		24 235	4 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	892 785	857 567
Summa Kortfristiga skulder		15 275 628	36 827 081

Summa Skulder

50 111 029 **50 529 351**

Summa Eget kapital och skulder

56 312 001 **56 976 393**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 468 331	2 859 647
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	609 116	646 816
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	609 116	646 816
Erhållen ränta	26 014	42 648
Erlagd ränta	-1 752 008	-1 840 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	351 453	1 708 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 641	-17 744
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	138 203	-23 034
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	133 562	-40 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485 015	1 667 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-544 932	-544 932
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-1 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 932	-546 232
Årets kassaflöde	-59 917	1 121 476
Likvida medel vid årets början	4 641 039	3 519 563
Likvida medel vid årets slut	4 581 122	4 641 039

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	115 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	10-25 år.

Mark skrivs inte av.

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

31 025 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 157 968	5 978 568
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	136 800	136 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	23 400	23 400
	Övriga primära intäkter	8 526	3 437
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 326 694	6 142 205
	Hysesbortfall	-14 400	-10 800
	<i>Summa</i>	-14 400	-10 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 312 294	6 131 405
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	281 505
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	281 505
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-265 381	-271 158
	Snö och halk-bekämpning	-69 925	-124 789
	Reparationer	-246 344	-533 207
	Planerat underhåll	-1 504 798	-111 486
	El	-123 643	-155 198
	Uppvärmning	-409 369	-414 188
	Vatten	-287 516	-233 150
	Sophämtning	-157 174	-128 096
	Fastighetsförsäkring	-80 300	-47 473
	Kabel-TV och bredband	-140 645	-138 720
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-576 094	-533 993
	Övriga driftkostnader	-5 308	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 866 496	-2 691 457

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	-27 847	0
	Administrationskostnader	-18 271	-24 254
	Extern revision	-14 125	-13 500
	Konsultkostnader	-4 627	0
	Medlemsavgifter	-26 100	-26 100
	Föreningsverksamhet	-6 763	-1 934
	Övriga förvaltningskostnader	-82 956	-2 947
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-180 690	-68 735
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 624	-68 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-50 850	-15 200
	Löner och övriga ersättningar	-17 500	-30 193
	Sociala avgifter	-35 688	-21 039
	Övriga personalkostnader	0	-9 323
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 662	-146 255
Not 7	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	-609 116	-646 816
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-609 116	-646 816
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 014	42 648
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 014	42 648

Not 9	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	-1 615 914	-1 726 454
	Övriga räntekostnader	-124 501	-125 828
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 740 415	-1 852 282
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 784 387	58 784 387
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 200 000	1 200 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	29 610	29 610
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 013 997	60 013 997
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 985 345	-10 338 529
	Årets avskrivningar	-609 116	-646 816
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 594 461	-10 985 345
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 419 536	49 028 652
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 494 000	43 494 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 470 000	40 470 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	83 964 000	83 964 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	39 597	39 597
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	39 597	39 597
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 597	-39 597
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-39 597	-39 597
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	3 129 173	3 129 173
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 129 173	3 129 173
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	70	1 503
	<i>Summa Kundfordringar</i>	70	1 503
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 222 893	2 306 764
	Övriga fordringar	40 199	42 534
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 263 092	2 349 298
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 901	133 492
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	141 901	133 492
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	1 039 163	1 017 900
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 039 163	1 017 900

Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	2 636	3 936
	Bankkonto 1	1 316 430	1 312 439
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 319 066	1 316 375
Not 18	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	6 536 020	6 536 020
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	6 536 020	6 536 020
Not 19	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 750 054	2 254 852
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 750 054	2 254 852
Not 20	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-1 839 032	-3 393 842
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-1 839 032	-3 393 842
Not 21	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-246 070	1 050 013
	<i>Summa Årets resultat</i>	-246 070	1 050 013

Not 22 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>
Nordea Hypotek AB	4,07%	2026-01-21	13 702 270	140 000
Nordea Hypotek AB	2,76%	2027-04-16	9 749 578	108 932
Nordea Hypotek AB	3,13%	2029-04-18	12 408 403	150 000
Nordea Hypotek AB	3,37%	2030-05-22	13 082 352	146 000
			48 942 603	544 932

Långfristig del	34 835 401
Nästa års amortering av långfristig skuld	404 932
Lån som ska konverteras inom ett år	13 702 270
Kortfristig del	14 107 202
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	544 932
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 179 728
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Samtliga lån innehas med borgen från Stenungsunds kommun.

Not 23 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	214 763	140 246
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	214 763	140 246

Not 24 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	36 643	39 948
<i>Summa Skatteskulder</i>	36 643	39 948

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	516 593	493 242
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	281 538	293 131
Övriga upplupna kostnader	94 654	71 194
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	892 785	857 567

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. Årsredovisningen innehåll blev klar 2026-03-25.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Södra Vägen i Stenungsund, org.nr. 716444-5228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Södra Vägen i Stenungsund 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Södra Vägen i Stenungsund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Johnsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Torbjörn Holmqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:45:08



Eva Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:50:37



Gerd Elisabet Fläder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:57:08



Robin Johannesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:31:19



Eva-Lena Westlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:45:50



Mattias Johnsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:32:39



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 10:20:35



Revisionsberättelse 2025

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

Mattias Johnsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:59:15



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 10:20:05



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.