



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Nydal i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna med säte i Kinna org.nr. 769633-9816 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mark kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mark Kinna 24:150	2017-02-17	2018

**Totalt 1 objekt**

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	förråd	12
31	p-platser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 028
<b>Totalt 64 objekt</b>		<b>2 040</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 18 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Monica Lindskog	Ordförande	2021-07-22
Jan Karlsson	Ledamot utsedd av HSB MG	2024-09-08
Frida Nyberg	Ledamot	2022-06-29
Niclas Jensen	Ledamot	2025-08-23
Alexander Wallenbring	Ledamot	2025-08-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Nyberg, Niclas Jensen och Monica Lindskog

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Tomas Tellnor vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Susanne Skattberg (sammankallande) och Emilie Torell, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20250602. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.  
Årsavgiften inför 2026 är oförändrad tillsvidare.

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 under hösten 2025.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Inga större åtgärder har gjorts**

Årtal	Åtgärd
2025	OVK

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:** Har inga större underhåll, följer underhållsplanen.

### Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Under året har vi haft två arbetsdagar då vi skött om rabatter och en del byggnader

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	343	192	46	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 312	9 437	9 480	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 367	9 437	9 480	0	0
Räntekänslighet, %	9	12	14	0	0
Energikostnad, kr/kvm	153	146	146	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 005	809	660	578	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	89	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 196	1 971	1 511	1 464	1 426
Resultat efter finansiella poster, tkr	-291	-505	-372	-951	-664
Soliditet, %	67	67	67	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (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.

**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. El ingår ej i årsavgiften.

**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.

## Uppllysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och ränterkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 327 326 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 343 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkat 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 430 000	0	0	43 430 000
Underhållsfond, kr	930 756	0	105 217	1 035 973
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>44 360 756</b>	<b>0</b>	<b>105 217</b>	<b>44 465 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 086 665	-505 036	-105 217	-4 696 918
Årets resultat, kr	-505 036	505 036	-290 802	-290 802
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 591 701</b>	<b>0</b>	<b>-396 019</b>	<b>-4 987 720</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>39 769 055</b>	<b>0</b>	<b>-290 802</b>	<b>39 478 253</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 783 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	-4 591 701
Årets resultat, kr	-290 802
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 783
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 987 720</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 987 720</b>

Ytterligare uppllysningar 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	2 196 283	1 970 793
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 196 283</b>	<b>1 970 793</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-643 498	-724 132
Underhåll enligt plan		-187 783	-92 190
Övriga externa kostnader	Not 4	-129 254	-98 166
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-53 324	-25 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-803 196	-803 196
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 817 055</b>	<b>-1 743 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>379 227</b>	<b>227 726</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		927	3 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 371	-736 178
Övriga finansiella poster		-585	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-670 030</b>	<b>-732 762</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-290 802</b>	<b>-505 036</b>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	57 887 628	58 690 824
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>57 887 628</u>	<u>58 690 824</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>57 887 628</u></b>	<b><u>58 690 824</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	45 420
Avräkningskonto HSB		848 681	467 302
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	20 433	6 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 261	106 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>993 375</u>	<u>626 036</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 9	12 488	66 541
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>12 488</u>	<u>66 541</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 005 863</b>	<b>692 577</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 893 491</b>	<b>59 383 401</b>

## BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 430 000	43 430 000
Fond för yttre underhåll	1 035 973	930 756
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>44 465 973</u>	<u>44 360 756</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 696 918	-4 086 665
Årets resultat	-290 802	-505 036
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-4 987 720</u>	<u>-4 591 701</u>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>39 478 253</strong>	<strong>39 769 055</strong>
<strong>Skulder</strong>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>16 695 000</u>	<u>11 152 200</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>16 695 000</u>	<u>11 152 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 300 400	7 986 000
Leverantörsskulder	117 706	125 094
Övriga kortfristiga skulder	Not 11 1 831	41 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>300 301</u>	<u>309 668</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 720 238</u>	<u>8 462 146</u>
<strong>Summa skulder</strong>	<strong>19 415 238</strong>	<strong>19 614 346</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<strong>58 893 491</strong>	<strong>59 383 401</strong>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	379 227	227 726
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	803 196	803 196
	<u>1 182 423</u>	<u>1 030 922</u>
Erhållen ränta	927	3 416
Erlagd ränta	-695 204	-661 257
Övriga poster	-585	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>487 561</u>	<u>373 081</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 040	-69 145
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 066 125	44 123
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 567 726</u>	<u>348 059</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 240 400	-86 400
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-2 240 400</u>	<u>-86 400</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>327 326</b>	<b>261 659</b>
Likvida medel vid årets början	533 844	272 184
Likvida medel vid årets slut	<u>861 170</u>	<u>533 844</u>
	<b>327 326</b>	<b>261 659</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### Övriga kommentar

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 877 712	1 640 034
Årsavgift vatten	69 786	0
Årsavgift TV/bredband	90 000	0
Hysesintäkt lokaler	4 950	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	61 104	60 218
Hysesintäkt övrigt	990	5 940
Konsumtionsavgift vatten	0	145 265
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	90 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	16	8 126
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 481	10 030
Övriga primära intäkter och ersättningar	86 244	11 180
	<b>2 196 283</b>	<b>1 970 793</b>

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-29 181	-75 545
El	-28 169	-25 669
Uppvärmning	-185 730	-171 082
Vatten	-98 296	-98 894
Renhållning	-43 876	-50 533
TV, bredband, iptelefoni	-111 600	-95 552
Förvaltningskostnader	-114 649	-154 599
Försäkringar	-21 116	-26 368
Övriga driftskostnader	-10 882	-25 890
	<b>-643 498</b>	<b>-724 132</b>

<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-18 000	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-88 218	-83 127
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-539
Förbrukningsinventarier	-4 716	0
Medlemsavgifter HSB	-18 321	0
	<b>-129 254</b>	<b>-98 166</b>

<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-34 800	-18 500
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-16 024	-4 383
	<b>-53 324</b>	<b>-25 383</b>

<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-803 196	-803 196
	<b>-803 196</b>	<b>-803 196</b>

	2025-12-31	2024-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2139				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 966 121	53 966 121			
Ingående anskaffningsvärde mark	9 543 879	9 543 879			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 510 000</b>	<b>63 510 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 819 176	-4 015 980			
Årets avskrivningar byggnader	-803 196	-803 196			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 622 372</b>	<b>-4 819 176</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 887 628</b>	<b>58 690 824</b>			
Redovisade värden byggnader	48 343 749	49 146 945			
Redovisade värden mark	9 543 879	9 543 879			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2018	30 000 000	4 309 000	34 309 000	32 802 000
		<b>30 000 000</b>	<b>4 309 000</b>	<b>34 309 000</b>	<b>32 802 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				20 280 000	20 280 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>20 280 000</b>	<b>20 280 000</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	20 433	6 550			
	<b>20 433</b>	<b>6 550</b>			
<b>Not 9 BANK</b>					
Sparbanken Sjuhärad	12 488	66 541			
	<b>12 488</b>	<b>66 541</b>			

2025-12-31 2024-12-31

## Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB	3,25%	2026-03-30	2 120 400	22 800
Swedbank Hypotek AB	3,12%	2028-09-25	5 580 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	4,01%	2027-04-23	5 595 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2029-04-25	5 700 000	60 000
			<b>18 995 400</b>	<b>202 800</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>16 695 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				180 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 120 400
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 300 400</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,87%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				811 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				17 981 400
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

## Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	-6 157	36 336
Personalens källskatt	4 500	0
Arbetsgivaravgifter	4 713	0
Övriga kortfristiga skulder	-1 225	5 048
	<b>1 831</b>	<b>41 384</b>

## Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	78 516	103 349
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 407	148 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 378	57 518
	<b>300 301</b>	<b>309 668</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.  
Kinna

Alexander Wallenbring

Frida Nyberg

Jan Karlsson

Monica Lindskog

Niclas Jensen

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

Tomas Tellnor  
Revisor vald av föreningsstämman

Eric Torbjörnsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna, org.nr. 769633-9816

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats 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 Nydal i Kinna för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelse 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Tellnor  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Monica Lindskog

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:48:37



### Niclas Jensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:19:59



### Jan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:14:37



### Frida Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:28:38



### Alexander Wallenbring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:11:28



### Tomas Tellnor

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 17:42:20



### Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 11:16:09



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Tomas Tellnor

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 17:38:47



### Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 11:15:40



# 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.