



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyborgshöjd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stenung 3:236	2019	Stenungsund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 275 kvm samt förrådsyta om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carolina Linnéa Bergagård	Ordförande
Knut Peter Martin Andreasson	Styrelseledamot
Lena Susanne Styhre	Styrelseledamot
Maria Fast	Styrelseledamot
Martin Westerberg	Styrelseledamot
Ingela Sjöström	Suppleant
Catharina Olsson	Suppleant
Ingegerd Margareta Jarl Wigstrand	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Petra Weiler Auktoriserad revisor RevisorsCentrum i Skövde AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-28. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2026-02-18. Revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

2022	●	Ovk
2023	●	Besiktning lekplats
2024	●	Oljning miljöhus och cykelskjul 5-års besiktning Besiktning lekplats Besiktning hissar
2025	●	Byte kolfilter OVK Besiktning lekplats Uppdaterad underhållsplan Uppdaterade stadgar Besiktning hissar Byte från 3g till 4g i hissar

Planerade underhåll

- 2026 ● Besiktning lekplats
Besiktning taksäkerhet
Besiktning hissar

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Stenungsunds kommun - Renova
Besiktning hissar	Dekra
Bevakning parkering	Securitas
El	Fortum
Elektriker	WS ELcon Stenungsund AB
Elnät	Vattenfall
Fastighetsjour	Spikbussen
Fjärrvärme	Stenungsunds energi
Förvaltning	SBC
Förvaltning	E-fast
Hissar	Kone
IMD för el, vatten och värme	Infometric
Nycklar och lås	Safeteam
Snöröjning	Rasmus entreprenad
TV och bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har höjt avgiften med 5% från och med 1 januari.

Vi har under 2025 lagt om ett lån. I samband med detta amorterade vi även 2 miljoner kronor.

Hissarna har blivit uppgraderade till 4G vilket medfört en större kostnad under räkenskapsåret utanför satt budget för 2025.

Förändringar i avtal

Vi har bytt elavtal från Vattenfall till Fortum.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 669 244	5 235 593	5 036 124	4 157 412
Resultat efter fin. poster	-2 067 523	-660 480	176 745	-637 160
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 804 176	1 742 860	1 345 394	951 197
Taxeringsvärde	100 851 000	102 000 000	102 000 000	102 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 012	946	897	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	95,2	90,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 046	13 568	13 711	13 854
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 022	13 568	13 711	13 854
Sparande / kvm totalyta, kr	202	199	356	185
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	94	77	88
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	51	53	50	43
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	38	29	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	184	155	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	2,69	1,88	-
Räntekänslighet (%)	12,90	14,34	15,29	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 404 940 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om -2 067 523 kr, jämfört med -660 480 kr föregående år.

Det försämrade resultatet beror främst på ökade avskrivningar samt högre räntekostnader. Avskrivningarna uppgår till 3 006 300 kr (1 632 696 kr föregående år). Ökningen är huvudsakligen en följd av övergången från K2 till K3, vilket innebär komponentavskrivning och en förändrad avskrivningsstruktur. Detta är en redovisningsteknisk förändring och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Räntekostnaderna uppgår till 2 281 254 kr (1 936 546 kr föregående år), vilket är en följd av det fortsatt högre ränteläget.

Trots det redovisade underskottet uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 033 431 kr, vilket visar att föreningen genererar ett positivt kassaflöde i den operativa verksamheten.

Under året har föreningen amorterat 2 753 000 kr på sina lån. Detta har minskat likvida medel men samtidigt stärkt föreningens långsiktiga finansiella ställning genom minskad skuldsättning. Likvida medel vid årets slut uppgår till 3 042 590 kr.

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är stabil på lång sikt. Det allmänna ränteläget är dock fortsatt en viktig faktor att bevaka, då det påverkar föreningens framtida kostnadsutveckling.

För att täcka framtida förluster så har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna samt för att täcka framtida kostnader och succesivt nå ett mer neutralt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	157 286 000	-	-	157 286 000
Upplåtelseavgifter	22 200 000	-	-	22 200 000
Fond, yttre underhåll	1 742 860	-	61 316	1 804 176
Balanserat resultat	-3 192 176	-660 480	-61 316	-3 913 972
Årets resultat	-660 480	660 480	-2 067 523	-2 067 523
Eget kapital	177 376 204	0	-2 067 523	175 308 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 852 656
Årets resultat	-2 067 523
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	129 684
Totalt	-5 981 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-5 981 496
-------------------------	------------

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 669 245	5 235 593
Övriga rörelseintäkter	3	33 645	5 150
Summa rörelseintäkter		5 702 890	5 240 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 866 977	-1 717 595
Övriga externa kostnader	9	-533 302	-567 525
Personalkostnader	10	-117 129	-118 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 006 300	-1 632 696
Summa rörelsekostnader		-5 523 708	-4 035 817
RÖRELSERESULTAT		179 181	1 204 926
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 549	71 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 281 254	-1 936 546
Summa finansiella poster		-2 246 705	-1 865 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 067 523	-660 480
ÅRETS RESULTAT		-2 067 523	-660 480

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	242 130 026	245 030 221
Maskiner och inventarier	13	154 466	191 234
Summa materiella anläggningstillgångar		242 284 492	245 221 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		242 284 492	245 221 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 891	20 568
Övriga fordringar	14	3 031 379	3 944 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 131	94 180
Summa kortfristiga fordringar		3 157 401	4 058 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 593	1 023 369
Summa kassa och bank		13 593	1 023 369
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 170 994	5 082 153
SUMMA TILLGÅNGAR		245 455 486	250 303 607

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 486 000	179 486 000
Fond för yttre underhåll		1 804 176	1 742 860
Summa bundet eget kapital		181 290 176	181 228 860
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 913 972	-3 192 176
Årets resultat		-2 067 523	-660 480
Summa ansamlad förlust		-5 981 496	-3 852 656
SUMMA EGET KAPITAL		175 308 680	177 376 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	49 466 217	54 732 217
Summa långfristiga skulder		49 466 217	54 732 217
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 353 000	16 840 000
Leverantörsskulder		244 022	213 655
Skatteskulder		510	0
Övriga kortfristiga skulder		6 957	103 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 076 099	1 038 247
Summa kortfristiga skulder		20 680 588	18 195 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 455 486	250 303 607

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	179 181	1 204 926
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 006 300	1 632 696
	3 185 481	2 837 622
Erhållen ränta	34 549	71 140
Erlagd ränta	-2 334 760	-1 851 853
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	885 271	1 056 909
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	122 252	-133 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 908	187 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 033 431	1 111 067
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 338	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 338	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 753 000	-754 783
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 753 000	-754 783
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 788 907	356 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 831 497	4 475 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 042 590	4 831 497

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyborgshöjd är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och värme. El, varmvatten och kallvatten debiteras efter faktiskt förbrukning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,76 %
Fasader	3,39 %
Balkonger	5,00 %
Fönster	2,11 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	3,17 %
Ventilation	5,00 %
El	2,16 %
Hissar	3,80 - 10,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder andelstal 1	4 148 496	3 950 664
Årsavgift bostäder andelstal 2	817 989	562 951
Rabatter p-platser/garage	-200	0
Hysesintäkter garage	6 000	6 000
Hysesintäkter p-plats	287 000	281 800
Hysesintäkter förråd	6 750	9 450
Kallvatten, moms	92 233	96 684
Varmvatten, moms	75 687	87 272
El, moms	202 327	222 323
Elintäkter laddstolpe moms	11 280	5 353
Pantsättningsavgift	7 938	5 157
Överlåtelseavgift	8 783	6 805
Administrativ avgift	4 960	1 137
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	5 669 245	5 235 593

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 179	5 150
Försäkringsersättning	27 466	0
Summa	33 645	5 150

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	373	1 120
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 056
Besiktningar	6 230	49 424
Hissbesiktning	3 926	5 065
Gårdkostnader	2 008	2 532
Snöröjning/sandning	70 137	88 143
Serviceavtal	22 215	69 668
Serviceavtal, hissar	64 005	0
Förbrukningsmaterial	0	6 461
Summa	168 894	234 468

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	2 295
Dörrar och lås/porttele	12 207	745
VVS	24 362	25 764
Ventilation	30 819	0
Elinstallationer	21 214	0
Hissar	0	5 551
Fönster	16 162	0
Garage/parkering	2 731	6 028
Vattenskada	0	40 986
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 118
Summa	107 495	82 487

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	79 731
Ventilation	117 125	0
Fönster	12 559	0
Summa	129 684	79 731

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	438 938	495 219
Uppvärmning	271 951	277 113
Vatten	288 241	198 672
Sophämtning/renhållning	150 798	133 821
Summa	1 149 928	1 104 825

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 762	60 405
Kabel-TV	63 804	0
Bredband	152 900	155 679
Fastighetsskatt	510	0
Summa	310 976	216 084

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	1 476
Tele- och datakommunikation	7 928	6 954
Juridiska åtgärder	39 750	90 650
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	300	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 818	45 480
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 440	3 835
Föreningskostnader	17 601	17 726
Förvaltningsarvode enl avtal	383 641	368 104
Överlåtelsekostnad	16 464	4 872
Pantsättningskostnad	9 702	5 732
Administration	4 156	8 459
Konsultkostnader	15 604	14 238
Bostadsrätterna Sverige	7 040	0
Summa	533 302	567 525

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 400
Övriga arvoden	9 000	1 600
Löner till kollektivanst	0	6 000
Arbetsgivaravgifter	19 929	25 002
Summa	117 129	118 002

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 281 246	1 936 546
Dröjsmålsränta	8	0
Summa	2 281 254	1 936 546

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	254 625 000	254 625 000
Årets inköp	69 338	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	254 694 338	254 625 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 594 779	-7 998 851
Årets avskrivning	-2 969 532	-1 595 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 564 311	-9 594 779
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	242 130 026	245 030 221
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 345 000</i>	<i>62 345 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 040 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	11 811 000	13 000 000
Summa	100 851 000	102 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	282 563	282 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	282 563	282 563
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-91 329	-54 561
Årets avskrivning	-36 768	-36 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-128 097	-91 329
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 466	191 234

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 382	49 840
Momsavräkning	0	86 068
Transaktionskonto	730 958	1 260 366
Borgo räntekonto	2 298 040	2 547 762
Summa	3 031 379	3 944 036

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 278	7 040
Förutbet försäkr premier	18 382	0
Förutbet kabel-TV	15 792	15 792
Förutbet bredband	27 094	36 126
Upplupna intäkter	44 585	35 222
Summa	113 131	94 180

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-10-25	2,55 %	22 558 217	22 798 217
Swedbank	2027-10-25	2,55 %	13 374 000	13 516 000
Swedbank	2026-10-23	4,23 %	18 800 000	19 000 000
Swedbank	2028-10-25	2,51 %	14 087 000	16 258 000
Summa			68 819 217	71 572 217
Varav kortfristig del			19 353 000	16 840 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 054 217 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	73 041	3 717
Uppl kostn el	49 998	45 882
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	23 000
Uppl kostn räntor	359 291	412 797
Uppl kostnad arvoden	88 200	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 041	27 005
Förutbet hyror/avgifter	458 528	439 896
Summa	1 076 099	1 038 247

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 339 000	75 339 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stenungsund

Carolina Linnéa Bergagård
Ordförande

Knut Peter Martin Andreasson
Styrelseledamot

Lena Susanne Styhre
Styrelseledamot

Maria Fast
Styrelseledamot

Martin Westerberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

RevisorsCentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 19:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.05.2026 12:38

DOCUMENT ID:

SyysQZkgfe

ENVELOPE ID:

SkA9mZJxMg-SyysQZkgfe

DOCUMENT NAME:

Brf Nyborgshöjd, 769632-5484 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5947ed375d6fedac273a1f3a3dacb21e39c55ebb6fe43de
ee406df06b381c8b5bcf86e6f7e0e7e66369052da33dc5
07d9033dc03c931b6dade5d64ff0a5059eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINA BERGAGÅRD carolinabergagard@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 12:45 23.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.146.230
2. Knut Peter Martin Andrea sson listlillis@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 13:34 23.05.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.48.79
3. MARTIN WESTERBERG martin.westerberg@grundskola.goteborg.se	 Signed Authenticated	23.05.2026 18:08 23.05.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.27.225
4. ANNA MARIA FAST maria.a.fasth@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 16:41 24.05.2026 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.146.191
5. Lena Susanne Styhre lena.styhre@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 17:26 24.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.250.150
6. Inger Petra Christina Weiler petra.weiler@revisorscentrum.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 19:09 24.05.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.20.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyborgshöjd

Org.nr 769632-5484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyborgshöjd för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag 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 på 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

Revisorns ansvar

Vårt 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 på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyborgshöjd för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Skövde den dag som framgår av elektronisk signatur
RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 19:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.05.2026 12:38

DOCUMENT ID:

rJZkombklze

ENVELOPE ID:

H1RcXWygMI-rJZkombklze

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

83db5d9c4dff0809ca026873e5a26f69a8ac5a0de51d80
2dd3b4487b64ffdab34bf609d82dd32808f83ded8ace90
274e9ab37a79b17cc0367d9eefead09d4273

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Inger Petra Christina Weiler	Signed	24.05.2026 19:08	eID	Swedish BankID
petra.weiler@revisorscentrum.se	Authenticated	24.05.2026 19:00	Low	IP: 91.130.20.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed