



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-10 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 2:199	1981	Stenungsund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher BRF försäkring

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 4 flerbostadshus och 24 småhus.

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 786 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 786 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nicklas Hallberg	Ordförande
Anders Johansson	Styrelseledamot
Carina Jyborn	Styrelseledamot
Erik Helander	Styrelseledamot
Ingela Kristina Jern Andersson	Styrelseledamot

### Valberedning

Britt-Inger Axelsson och Annika Hovgard

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

## Revisorer

Stefan Hasselqvist Revisor Segesta AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

## Utförda historiska underhåll

- 1990-1991** ● Nya balkonger
- 1998-2003** ● Fasadbyte - Kommer att utföras även 2004
- 2001** ● Nya balkonger - Ytterligare tvåstycken
- 2002** ● Renovering av balkonger - Delvis
- 2002-2004** ● Fasadbyte på garage - Övre garage klart. Nedre garage 2004  
Fönsterrenovering - Kittning, oljning och målning
- 2003** ● Renovering av vattenskadad bostad - Nytorpshöjdsvägen 6  
Cirkulationspump och utsugningsfläkt - Bytta i undercentral resp. apparatrum  
Två stycken gavlar med vindskivor - Renoverade och målade
- 2005** ● Soprumsutrustning - Ersatt karuseller med kärl  
Fasadbyte - Näbbabergsstigen 4-10
- 2005-2006** ● Byte av fönster - Samtliga fönster i föreningen beräknas klart feb 2006
- 2005-2012** ● Renovering av vattenskadad bostad - 2005 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 34,36. 2008 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 30. 2011 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 10. 2012 inträffade en vattenskada på Näbbabergsstigen 4 och 22.
- 2006** ● Fasadbyte - Näbbabergsstigen 2
- 2006-2011** ● Ventilation - 2006 och 2007. Ombyggnad av ventilationen i alla lägenheter. Köksfläkten separerades från övriga ventilationssystemet och alla har fått sätta in separat köksfläkt med direkt utsug. 2011 byttes ventilationssystemet i alla husen.

- 2007** ● Avfuktare i två förråd har installerats - Det konstaterats stora fukt- och ventilationsproblem med mögelangrepp som följd i förråden vid Näbbabergsstigen 1 till 11 och mellan Näbbabergsstigen 30 och 32.  
Ny lekplats byggd. - Den gamla lekplatsen mellan lägenhetshusen togs bort och ny lekplats byggdes.
- 2007-2008** ● Renovering av balkonger - Sprickor konstaterats i balkongerna vid lägenhetshusen. Det gjordes en inspektion och renovering påbörjades 2007 och slutfördes 2008.
- 2007-2012** ● Tätning läckage områdeslokal/skyddsrum - Det läckte in i områdeslokalen från taket. Läckan lokaliserades komma från sprickor i muren längs med parkeringsplatserna ovanför. Tätning av sprickorna har skett och läckaget upphörde. 2010 visade det sig att det läckte igen. Företaget SIU Svensk Industri Utveckling anlätades och de gjorde en kristallisering som skulle tätta läckan. Resultatet är inte 100%. 2012 genomfördes ytterligare åtgärder och resultatet blev bra. Lokalen målades om av medlemmarna.
- 2008-2012** ● Målningsarbete - 2008 utfördes målningsarbete på Nytorpshöjdsvägen 2. 2009 fortsatte målningen och Nytorpshöjdsvägen 4 och 6 målades om. 2010 målades husen Näbbabergsstigen 2 och 4-10 om. 2011 målades husen Näbbabergsstigen 1-11 och 12-20 om. 2012 målades husen Näbbabergsstigen 22-30 och 32-38 om. Sommaren 2012 målades alla garage och förråd av medlemmarna.
- 2011-2015** ● Byte av vitvaror - Byta av tvättmaskin och torktumlare på Näbbabergsstigen 2, 2011. Ny tvättmaskin Nytorpshöjdsvägen 4, 2015.
- 2012** ● Undercentraler - Ombyggnad av 1 st UC.
- 2012-2013** ● Nytt förråd - Förrådet nedanför Näbbabergsstigen 1 revs och nytt har uppförts.
- 2013** ● Mur samt asfaltering - En mur samt asfaltering vid parkeringen på Nytorpshöjdsvägen har uppförts.  
Nya portar - Fyra nya portar har installerats i husen på Nytorpshöjdsvägen.
- 2014** ● Styrutrustning för värme och vatten - Övre området  
Ny sophantering - Nytt avtal med kommunen avseende sophantering. Separata kärl för matavfall.  
Fjärrstyrning av ventilation - Hela området
- 2015** ● 16 st nya ytterdörrar. - Ytterdörrar på Näbbabergsstigen 1,3,5,7,9,11,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30 är utbytta.
- 2015-2016** ● Uppgradering av utomhusmiljö - Två murar samt breddning av väg vid Näbbabergsstigen 22 -38 är genomfört. Mindre slutarbeten återstår.
- 2016** ● Motorisering av garageportar - Motorisering och fjärrstyrning av befintliga garageportar.  
Besöksparkeringar - Fyra nya besöksparkeringar har anlagts i det övre området och två i det nedre intill vändplanen.
- 2017** ● Reparation av tak - Reparation av innertak p.g.a av läckande ventilationssystem vid Nytorpshöjdsvägen 6

- 2017** ● Byte av ytterbelysning - Byte av ytterbelysning till LED-armatur.
- 2018** ● Reparation av tak - Inspektion samt reparation och underhåll av tak.
- 2019** ● markarbete - Ny mur vid parkeringen Nytorpshöjdsvägen  
ytterbelysning - Ny ytterbelysning  
tvättstugor - renovering av tvättstugorna på Nytorpshöjdsvägen 2,4 och Näbbabergstigen 2.
- 2019-2020** ● Fasad - Ommålning och renovering av Nytorpshöjdsvägen 2,4 och 6.
- 2020** ● Fasad - Renovering och målning av fasader Nytorpshöjdsvägen 4 och 6  
Laddboxar - Installation av 20 st laddboxar för bilar
- 2021** ● Tak - underhåll och behandling
- 2022** ● renovering/underhåll tak - samtliga tak  
nya förrådsdörrar - Nio st  
stålräcken - två st
- 2023** ● renovering av gemensamhetslokal
- 2024** ● Ny nocktätning på samtliga bostadshustak. Nytt torkskåp på Näbbabergstigen 2.
- 2025** ● Byte fasad på sydvästra väggen på övre garagebyggnaden.  
Reparationer och besiktning av skyddsrummet.  
Ny tvättmaskin och torktumlare Nytorpshöjdsvägen 4 och 6.

#### Planerade underhåll

- 2026-2027** ● byte värmeväxlare i undercentralerna

#### Avtal med leverantörer

bredband och TV	Telia
skötsel grönytor samt vinterhållning	Emery fastighetsservice
ventilationsservice	Inflo ventilationsservice

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Vi har bytt bank från SBAB till SEB då vi fick en ränta som var väsentligt lägre via SEB. Vi fortsätter att ha en rörlig ränta. Räntekostnaderna har minskat 2025 och kommer med stor sannolikhet bli ytterligare lägre 2026.

##### Förändringar i avtal

Vi har bytt försäkringsmäklare från Söderberg och Partner till Gallagher då vi fick ett bättre erbjudande från de senare. Gallagher arbetar med IF försäkringsbolag.

##### Övriga uppgifter

Fastighetsförbättrande åtgärder under året har varit ny lekplatsutrustning, uppdatering och besiktning av skyddsrum och byte av fasad på övre garagelängan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 817 552	2 775 458	2 516 617	2 502 800
Resultat efter fin. poster	-299 629	-75 560	-384 252	236 989
Soliditet (%)	18	19	20	21
Yttre fond	1 951 786	1 703 610	1 223 514	1 099 243
Taxeringsvärde	57 880 000	52 359 000	53 307 000	53 307 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	707	670	642	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	95,7	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 390	2 433	2 476	2 783
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 390	2 433	2 476	2 783
Sparande / kvm totalyta, kr	153	176	24	277
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	48	37	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	84	85	84	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	48	43	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	182	164	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	4,88	4,37	-
Räntekänslighet (%)	3,38	3,47	3,85	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Resultatet för 2025 är -300 000 kr. Under året har vi bokfört underhållskostnader på 315 000 kr samt avskrivningar på 500 000 kr, kassaflödet är positivt under året.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	561 200	-	-	561 200
Fond, yttre underhåll	1 703 610	-239 795	487 971	1 951 786
Balanserat resultat	137 868	164 235	-487 971	-185 869
Årets resultat	-75 560	75 560	-299 629	-299 629
<b>Eget kapital</b>	<b>2 327 118</b>	<b>0</b>	<b>-299 629</b>	<b>2 027 488</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	302 102
Årets resultat	-299 629
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 971
<b>Totalt</b>	<b>-485 498</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	375 460
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-110 038</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 817 553	2 775 458
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 817 553</b>	<b>2 775 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 938 878	-1 624 475
Övriga externa kostnader	8	-207 522	-121 763
Personalkostnader	9	-160 365	-160 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-502 276	-500 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 809 041</b>	<b>-2 406 832</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>8 512</b>	<b>368 626</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 251	9 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-313 392	-453 411
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 141</b>	<b>-444 186</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-299 629</b>	<b>-75 560</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-299 629</b>	<b>-75 560</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	10 492 459	10 992 763
Maskiner och inventarier	12	18 258	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 510 717</b>	<b>10 992 763</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 513 517</b>	<b>10 995 563</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 719
Övriga fordringar	14	992 411	962 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 415	41 774
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 065 826</b>	<b>1 016 539</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 065 826</b>	<b>1 016 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 579 342</b>	<b>12 012 101</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		561 200	561 200
Fond för yttre underhåll		1 951 786	1 703 610
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 512 986</b>	<b>2 264 810</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-185 869	137 868
Årets resultat		-299 629	-75 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-485 498</b>	<b>62 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 027 488</b>	<b>2 327 118</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 293 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 293 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 048 585	6 918 077
Leverantörsskulder		136 282	123 814
Skatteskulder		25 163	13 092
Övriga kortfristiga skulder		7 060	45 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	334 764	291 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 551 854</b>	<b>7 391 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 579 342</b>	<b>12 012 101</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 512</b>	<b>368 626</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	502 276	500 304
	<b>510 788</b>	<b>868 930</b>
Erhållen ränta	5 251	9 225
Erlagd ränta	-331 146	-463 906
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>184 893</b>	<b>414 249</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 054	-46 421
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 866	11 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>231 705</b>	<b>379 583</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 230	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20 230</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-163 242	-162 228
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-163 242</b>	<b>-162 228</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>48 233</b>	<b>217 355</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>941 289</b>	<b>723 933</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>989 522</b>	<b>941 289</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nytorpshöjd i Stenungsund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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:

Byggnad	2,00 - 4,00 %
Fastighetsförbättringar	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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	2 542 296	2 522 090
Hysesintäkter garage	61 005	59 008
Hysesintäkter p-plats	32 218	27 824
Bredband	133 920	133 920
Elintäkter laddstolpe	34 800	25 135
Pantsättningsavgift	7 629	573
Överlåtelseavgift	2 940	5 732
Administrativ avgift	2 744	1 176
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>2 817 553</b>	<b>2 775 458</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	85 000	72 294
Besiktningar	13 750	0
Myndighetstillsyn	4 540	0
Gemensamma utrymmen	0	1 608
Snöröjning/sandning	44 942	10 703
Serviceavtal	13 083	25 778
Förbrukningsmaterial	6 256	5 544
<b>Summa</b>	<b>167 571</b>	<b>115 927</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	10 315
Trapphus/port/entr	3 478	0
Dörrar och lås/porttele	2 768	0
Övriga gemensamma utrymmen	7 019	0
VVS	0	10 895
Värmeanläggning/undercentral	9 326	0
Ventilation	43 038	19 853
Tak	0	5 260
Fönster	7 530	0
Mark/gård/utemiljö	7 267	10 850
Vattenskada	9 691	0
<b>Summa</b>	<b>90 117</b>	<b>57 173</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	2 314
Gemensamma utrymmen	180 679	0
Ventilation	33 524	151 231
Tak	77 425	86 250
Fasader	83 832	0
<b>Summa</b>	<b>375 460</b>	<b>239 795</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	197 683	183 107
Uppvärmning	317 214	323 659
Vatten	220 769	181 468
Sophämtning/renhållning	72 492	52 833
<b>Summa</b>	<b>808 158</b>	<b>741 067</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 104	135 233
Kabel-TV	41 246	0
Bredband	98 416	106 680
Fastighetsskatt	269 360	228 600
Korr. fastighetsskatt	25 445	0
<b>Summa</b>	<b>497 571</b>	<b>470 513</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	2 952
Tele- och datakommunikation	1 818	4 638
Juridiska åtgärder	40 782	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 956	20 025
Styrelseomkostnader	333	0
Fritids och trivselkostnader	6 191	6 824
Föreningskostnader	5 162	3 586
Förvaltningsarvode enl avtal	71 614	68 706
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	9 702	3 727
Korttidsinventarier	798	2 443
Administration	3 448	2 845
Konsultkostnader	36 568	0
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
<b>Summa</b>	<b>207 522</b>	<b>121 763</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Löner till kollektivanst	60 000	0
Lön - fastighetsskötare	0	60 000
SPP/tjänstepension/FORA	3 016	2 445
Arbetsgivaravgifter	36 711	37 793
Löneskatt	638	53
<b>Summa</b>	<b>160 365</b>	<b>160 291</b>

Föreningen har haft en anställd under året.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	313 189	453 411
Dröjsmålsränta	91	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	112	0
<b>Summa</b>	<b>313 392</b>	<b>453 411</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 127 542	23 127 542
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 127 542</b>	<b>23 127 542</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 134 779	-11 634 475
Årets avskrivning	-500 304	-500 304
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 635 083</b>	<b>-12 134 779</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 492 459</b>	<b>10 992 763</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 196 000</i>	<i>1 196 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 369 000	31 569 000
Taxeringsvärde mark	20 511 000	20 790 000
<b>Summa</b>	<b>57 880 000</b>	<b>52 359 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	20 230	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>20 230</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 972	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 972</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 258</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	2 889	17 514
Skattefordringar	0	3 243
Transaktionskonto	357 270	250 799
Borgo räntekonto	632 251	690 490
<b>Summa</b>	<b>992 411</b>	<b>962 046</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 880	5 560
Förutbet fjärrvärme	0	1 486
Förutbet försäkr premier	31 557	0
Förutbet kabel-TV	10 311	10 312
Förutbet bredband	24 667	24 416
<b>Summa</b>	<b>73 415</b>	<b>41 774</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
SBAB	2026-01-20	3,14 %	2 318 750	2 368 750
SBAB	-	-	0	1 818 300
SEB	2026-12-28	2,34 %	1 768 300	0
SBAB	2026-03-24	3,01 %	2 436 455	2 449 697
SBAB	2026-04-22	3,16 %	2 525 080	2 575 080
<b>Summa</b>			<b>9 048 585</b>	<b>9 211 827</b>
Varav kortfristig del			9 048 585	6 918 077

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 978 310 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	20 435	488
Uppl kostn el	41 553	16 531
Uppl kostnad Värme	17 697	0
Uppl kostn räntor	21 434	39 188
Uppl kostnad Sophämtning	0	1 136
Förutbet hyror/avgifter	233 645	233 894
<b>Summa</b>	<b>334 764</b>	<b>291 237</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 059 000	17 059 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna höjdes 1 mars 2026 med 5 % på grund av allmänna kostnadsökningar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Stenungsund

---

Anders Johansson  
Styrelseledamot

---

Carina Jyborn  
Styrelseledamot

---

Erik Helander  
Styrelseledamot

---

Ingela Kristina Jern Andersson  
Styrelseledamot

---

Nicklas Hallberg  
Ordförande

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

---

Segesta AB  
Stefan Hasselqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 21:55

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 28.04.2026 11:39

**DOCUMENT ID:**

SkMtle-RTWI

**ENVELOPE ID:**

SytLg-0TZx-SkMtle-RTWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nytorpshöjd i Stenungsund, 716408-5545 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

0c499c506ca37c8b28bc854be3306210ced0bb42dc5c85ac03f6d06fc612562d5d6f97a5bf02bc020c00146322110331f434c13256c3826d2a1f7d5e5d7ee887

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. GUN CARINA JYBORN carinajyborn@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 11:42 28.04.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.31.181
2. ANDERS JOHANSSON andjoh6565@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:29 28.04.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.31.224
3. ERIK HELANDER e_g_helander@yahoo.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:45 28.04.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 140.166.159.86
4. Ingela Kristina Jern Andersson ingelajern.ija@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:47 28.04.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.32.113
5. NICKLAS HALLBERG nicklas@i-t.nu	 Signed Authenticated	29.04.2026 18:03 29.04.2026 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.77.169
6. Stefan Nils Erik Hasselqvist stefan.hasselqvist@segesta.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:55 29.04.2026 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 51.20.76.17

\* 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