

# ÅRSREDOVISNING 2024

**HSB Nydala i Borgholm AB**

Organisationsnummer 559394-1981

Undertecknad styrelseledamot i HSB Nydala i Borgholm AB intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska behandlas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2025-05-18

  
Märten Lindberg



**HSB – där möjligheterna bor**

Årsredovisning för  
**HSB Nydala i Borgholm AB**  
559394-1981

Räkenskapsåret  
**2024-09-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Nydala i Borgholm AB, 559394-1981, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2024-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och utveckla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Fastigheter i Karlskrona AB, org.nr.556757-9411, med säte i Växjö. HSB Fastigheter i Karlskrona AB ingick per 2024-12-31 i en koncern där HSB Sydost Ekonomisk förening, org.nr 729500-1767, med säte i Växjö, var överordnat moderbolag. I februari 2025 registrerades en fusion genom absorption mellan HSB Sydost Ek för och HSB Göta Ek för, org nr 726000-4044. Genom denna fusion övertog HSB Göta Ek för samtliga av HSB Sydost Ek för:s tillgångar och skulder, innebärande att HSB Fastigheter i Karlskrona nu ingår i en koncern där HSB Göta Ek för, med säte i Jönköping, är överordnat moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades av HSB Fastigheter i Karlskrona, org.nr 556757-9411 per 2024-10-17. Beslut fattades att justera räkenskapsperioden till kalenderår.

## Flerårsöversikt

	2024	Belopp i kr 2023/2024
Nettoomsättning	532 177	-
Balansomslutning	70 472 621	34 136 374
Soliditet, %	0	0

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		103
Ovillkorat aktieägartillskott, erhållna			300 000
Årets resultat			-268 869
Vid årets slut	50 000		31 234

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	103
Erhållit aktieägartillskott	300 000
Årets resultat	-268 869
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>31 234</b>

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2024-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	532 177	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>532 177</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-220 921	-34 674
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 391	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-353 312</b>	<b>-34 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>178 865</b>	<b>-34 674</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	362	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-430 485	-1 316 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-430 123</b>	<b>-1 316 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-251 258</b>	<b>-1 351 589</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	1 582 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>1 582 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-251 258</b>	<b>230 911</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-17 611	-222 232
<b>Årets resultat</b>		<b>-268 869</b>	<b>8 679</b>

ank=20250702;2025070336850

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	55 196 686	1 898 175
Inventarier, verktyg och installationer	6	818 133	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	216 068	32 191 375
Summa materiella anläggningstillgångar		56 230 887	34 089 550
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		56 230 887	34 089 550
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 426	-
Övriga fordringar		13 550 256	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 788	-
Summa kortfristiga fordringar		13 610 470	-
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		631 264	46 824
Summa kassa och bank		631 264	46 824
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		14 241 734	46 824
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 472 621	34 136 374

ank=20250702;2025070336851

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2024-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		300 103	-8 576
Årets resultat		-268 869	8 679
Summa fritt eget kapital		31 234	103
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 234</b>	<b>50 103</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 810 000	32 191 375
Skulder till koncernföretag		21 174 643	-
Summa långfristiga skulder		54 984 643	32 191 375
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		690 000	-
Förskott från kunder		246 428	-
Leverantörsskulder		13 382 473	-
Skulder till koncernföretag		465 302	1 637 076
Skatteskulder		267 067	254 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 474	3 304
Summa kortfristiga skulder		15 406 744	1 894 896
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 472 621</b>	<b>34 136 374</b>

ank=20250702:2025070336852

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Byte har skett under året från BFNAR 2016:10 till BFNAR 2012:1.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaden är uppdelad i olika komponenter

<i>Komponent</i>	<i>Nyttjande år</i>
Stomme	150
Fasad, fönster	50
Stammar	50
Yttertak	40
Tekniska installationer	30

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### **Definition av nyckeltal**

##### **Balansomslutning**

Totala tillgångar

##### **Soliditet**

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### **Nettoomsättning per rörelsegren**

	2024-09-01- 2024-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Bostäder	520 257	-
P-platser	11 920	-
<b>Summa</b>	<b>532 177</b>	<b>-</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01- 2024-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Ränteintäkter, övriga	362	-
<b>Summa</b>	<b>362</b>	<b>-</b>

#### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01- 2024-12-31	2023-09-01- 2024-08-31
Räntekostnader, koncernföretag	-123 363	-
Räntekostnader, övriga	-307 122	-1 316 915
<b>Summa</b>	<b>-430 485</b>	<b>-1 316 915</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 898 175	1 898 175
-Omklassificeringar	32 191 375	
-Nyanskaffningar	21 225 661	
	<u>55 315 211</u>	<u>1 898 175</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-118 525	-
	<u>-118 525</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 196 686</b>	<b>1 898 175</b>

Varav mark	1 898 175	1 898 175
------------	-----------	-----------

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	832 000	-
Vid årets slut	<u>832 000</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-13 867	-
Vid årets slut	<u>-13 867</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>818 133</b>	<b>-</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2024-08-31
Vid årets början	32 191 375	-
Nedlagda utgifter	-	32 191 375
Investeringar	216 068	
Omklassificeringar	-32 191 375	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>216 068</b>	<b>32 191 375</b>

#### Not 8 Långfristiga skulder

	Kreditskuld	Förfaller inom 2-5 år	Förfaller efter 5 år
Fastighetslån	33 810 000	2 760 000	31 050 000
Skulder till koncernföretag	21 174 643		21 174 643
	<u>54 984 643</u>	<u>2 760 000</u>	<u>52 224 643</u>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2024-08-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

ank=20250702;2025070336855

## Underskrifter

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Gunnarsson  
Styrelseordförande

Mårten Lindberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Deloitte AB

Joachim Nilsson  
Auktoriserad revisor

ank=20250702;2025070336856

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Nydala i Borgholm AB  
organisationsnummer 559394-1981

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Nydala i Borgholm AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Nydala i Borgholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Nydala i Borgholm AB enligt god revisorssed 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande år har därmed inte utförts.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 bolagets 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 ett bolag 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 och verkställande direktörens förvaltning för HSB Nydala i Borgholm AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 HSB Nydala i Borgholm AB enligt god revisorssed 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nybro den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Joachim Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Mårten Lindberg  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-17 12:05:01 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 40cb900360b3424eba41f0b94d67855b

## Underskrift 2

Namn: Mikael Gunnarsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-17 19:36:08 GMT+02:00  
Transaktions-ID: e5fa3c2825ec4d5ba4ac7a5c2a513a21

## Underskrift 3

Namn: Joachim Nilsson  
Företag: Deloitte AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-17 20:01:17 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 6e9501e926f449ffbd427229f1e99878