

Styrelsen för HSB Brf Framtiden i Tomelilla, 738200-1985, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Tomelilla.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Pantern 1 och Tomelilla 237:143 med adresserna Björkebogatan 8 A-F i Tomelilla. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen. På fastigheterna finns byggnader med 51 bostadsrättslägenheter, 3 lokaler, 26 garage och 22 p-platser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 9 juni 2025:

Thomas Jacobsson	ordförande	Vald till stämman 2027
Per Pihl	ledamot sekreterare	Vald till stämman 2026
Eka Avadylan	ledamot	Vald till stämman 2027
Julia Wickman	ledamot	Vald till stämman 2027

HSB har inte anmält någon HSB-representant.

Suppleant har varit:

Birgitta Hjalmarsson	Vald till stämman 2026
----------------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Per Pihl, ordinarie ledamot samt suppleanten Birgitta Hjalmarsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Staffan Lundgren, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2025.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Samt verkställt årlig besiktning den 26 augusti 2025.

Anställda

Brf Framtidens styrelse har under 2025 anlitat Kent Gustafsson som föreningens vicevärd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ullstorps fastighetsservice, samt Växtkraft

Lägenhetsfördelning

8 st 1 r o k 31 st 2 r o k 12 st 3 r o k

Lägenhetsytan är 3.046 kvm. Taxerad lokalyta 390 kvm

Utöver det så finns det 3 st lokaler, 26 st garage och 22 st p-platser.

Medlemsinformation

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 52 st och vid årets slut 54 st.

Leverantörer

Switch Nordic Energy AB
Solör Bioenergi
Telenor
Telenor
Götalands Fastighetsförvaltning
Ullstorps Fastighetservice
Växtkraft
Götalands Fastighetsförvaltning
Styrelsen Brf Framtiden
Electrolux

Avtalstyp

Elavtal
Uppvärmning med fjärrvärme
Ip-TV
Bredband, ip-telefoni
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Trädgårdsskötsel
Underhållsplan
Systemtiskt brandskydd
Serviceavtal tvättstugorna

Tidigare utförda renoveringar

År	Åtgärd
1997	Tak
2002	Garage
2003	Fjärrvärme
2009	Miljöhus
2010/2011	Stambyte och badrumsrenovering
2014	Cykelhus
2016	Fönsterbyte
2019/2020	Relining av ventilationskanaler, nya entrédörrar samt nytt nyckelsystem
2022	Målnint tvättstugorna, målning entré innan tvättstugorna, målning del av källaregången. Bortplock av häck bakom garage. Uppsättning av stuprännor på garage. Byte av brädor på garage samt målning.
2025	Färdigställande av fogarna mellan betongelementen. Ny undercentral för fjärrvärme

Underhållsplan och avsättning

Styrelsen och Götalands Fastighetsförvaltning reviderade underhållsplanen 2023, samt anpassat den till föreningens gällande redovisningsregel, K3. Avsättning sker enligt underhållsplanen, som räknats upp pga inflation.

Utförda reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts. Varav speciellt kan nämnas:

Byte av undercentral för fjärrvärmerna.

Totalbyte av kranar och ventiler i föreningens vattenledningssystem har gjorts i båda fastigheterna.

Underhåll av låssystem.

Slutförande av fogarna mellan betongelementen i fasaden på västra huset.

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större planerade de närmaste åren.

OVK-besiktning

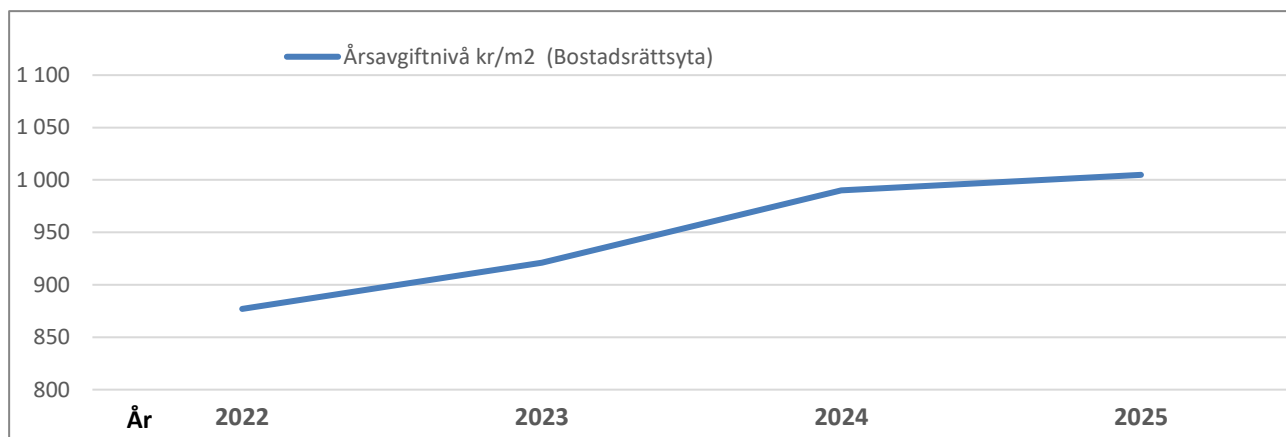
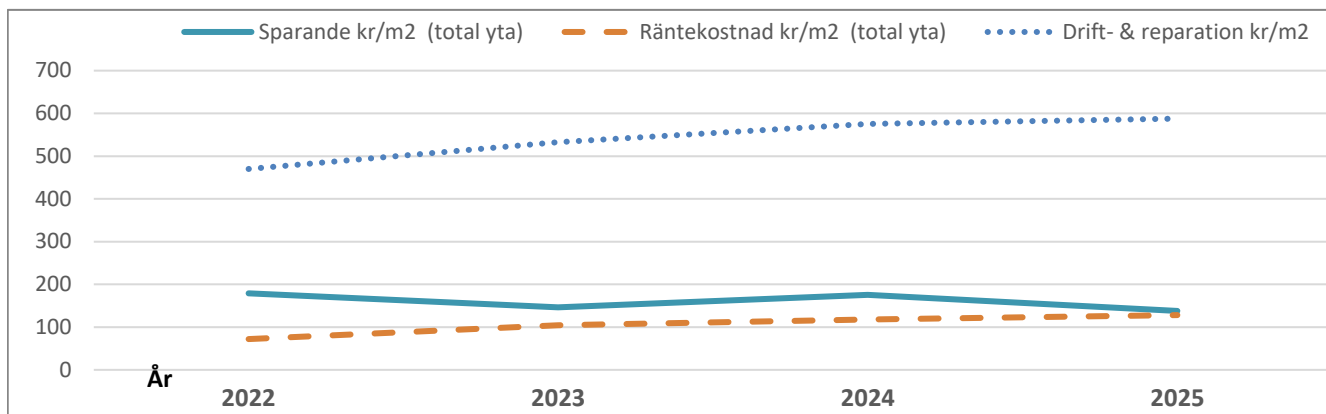
Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5% under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat om en höjning med 4% av månadsavgifterna.

Garagen har höjts från 290 kr till 300 kr och parkeringsplatserna från 70 kr till 100 kr

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		3 199	3 163	2 892	2 695	2 611
Resultat		-192	-50	-44	19	-218
Balansomslutning		15 470	15 887	16 361	16 757	16 926
Soliditet		8%	9%	9%	9%	9%
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		1 005	990	921	877	856
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		96%	95%	97%	99%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr	¹⁾	28	160	61	34	-99
Sparande kr/m ² (total yta)	²⁾	138	175	146	179	141
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		31	30	30	71	80
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		296	329	362	361	335
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		588	576	533	470	471
Energikostnad kr/m ² (total yta)	³⁾	261	258	233	194	
Räntekostnad kr/m ² (total yta)		128	118	104	72	60
Skuldsättning kr/m ² (total yta)		3 816	3 915	4 014	4 112	4 212
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)		4 304	4 416	4 527	4 639	
Lån / taxeringsvärde		56%	57%	59%	60%	68%
Räntekänslighet	⁴⁾	4,3%	4,5%	4,9%	5,3%	5,6%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

<i>Anges i tki</i>	År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter		3 061	3 016	2 805	2 672
Övriga intäkter		138	147	87	24
Drift & personalkostnader		-2 307	-2 199	-2 060	-1 830
Räntor		-418	-362	-329	-248
Amortering	*	-340	-340	-340	-340
Avsättning framtida underhåll		-106	-102	-102	-243
SUMMA		28	160	61	34

Senaste årets amortering motsvarar: 2,6% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt för året pga underhåll, och även negativt efter fondavsättningar.

Föreningen har dock positiv avgiftstäckning, trots att man har hög amortering. Styrelsen har beslutat om höjda månadsavgifter för 2026.

Eget kapital

	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	244 900	1 130 532	66 377	-50 161	1 391 648
Disposition			-50 161	50 161	0
Avsättning yttre fond		106 100	-106 100		0
Uttag yttre fond		-218 943	218 943		0
Årets resultat				-192 454	-192 454
Årets slut	244 900	1 017 689	129 060	-192 454	1 199 194

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	16 216,15
Årets resultat	-192 454,31
Avsättning till yttre underhållsfond	-106 100,00
Extra avsättning yttre underhållsfon	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	218 943,71
Summa	-63 394,45

Styrelsen föreslår att -63 394,45 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	3 198 937 3 198 937	3 162 773 3 162 773
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-1 817 907	-1 799 701
<i>Reparationer</i>	3	-201 651	-178 153
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-218 943	-216 129
Personalkostnader	5	-287 852	-220 684
Avskrivningar	6	-447 222	-435 932
		-2 973 575	-2 850 599
Rörelseresultat		225 362	312 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		22 355	42 218
Räntekostnader och liknande poster		-440 171	-404 553
		-417 816	-362 335
Årets resultat		-192 454	-50 161
Årets resultat enligt ovan		-192 454	-50 161
Avsättning till fond för yttre underhåll		-106 100	-102 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		218 943	216 129
Resultat efter disposition av underhåll		-79 611	63 968

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	13 801 159	13 927 265
Maskiner, inventarier & installationer	8	52 247	59 711
		13 853 406	13 986 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och övriga långfristiga fordringar	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 853 906	13 987 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		17 569	0
Övriga kortfristiga fordringar		8 152	8 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 908	73 206
Summa kortfristiga fordringar		122 629	81 284
Kassa och bank		1 493 349	1 818 204
Summa kassa och bank		1 493 349	1 818 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 615 978	1 899 488
SUMMA TILLGÅNGAR		15 469 883	15 886 964
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		244 900	244 900
Yttre underhållsfond		1 017 689	1 130 532
		1 262 589	1 375 432
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		129 060	66 377
Årets resultat		-192 454	-50 161
		-63 395	16 216
Summa eget kapital		1 199 194	1 391 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 524 924	13 110 492
		7 524 924	13 110 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 585 568	340 000
Inre reparationsfond		607 027	610 440
Leverantörsskulder		120 878	50 611
Skatteskulder		6 947	6 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	425 345	376 826
		6 745 765	1 384 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 469 883	15 886 964

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	225 362	312 174
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	447 222	435 932
Erhållen ränta	22 355	42 218
Erlagd ränta	-440 171	-404 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	254 768	385 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-41 345	32 550
Kortfristiga skulder - förändring	115 373	-83 827
	74 029	-51 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 796	334 495
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-313 652	0
Pågående arbete	0	0
	-313 652	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-340 000	-340 000
	-340 000	-340 000
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-653 652	-340 000
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-324 856	-5 505
Likvida medel vid årets början	1 818 204	1 823 710
Likvida medel vid årets slut	1 493 349	1 818 204

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 10-120 år
 Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter 2,04%
 Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		16 975	14 450
Hysesintäkter garage, p-plats mm		100 986	96 417
Årsavgifter		3 060 871	3 015 635
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		9 114	8 639
Övriga intäkter		52 993	69 633
Avsättning inre fond		-42 001	-42 001
		3 198 937	3 162 773

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-385 000	-402 500
Snöröjning		-39 738	-33 566
Elavgifter		-109 472	-116 848
Värme		-601 616	-617 279
Vatten		-185 383	-152 282
Renhållning		-54 457	-50 002
Fastighetsförsäkring		-43 832	-43 046
TV och bredband		-168 580	-168 496
Fastighetsskatt		-75 787	-75 866
Förbrukningsinventar-/material		-13 469	-8 661
Tele, post- och bankkostnader		-5 714	-5 578
Administrativt förvaltningsavtal		-64 656	-62 532
Extern revisor		-14 875	-13 625
Överlåtelse- och pantkostnad		-8 377	-6 699
Övriga förvaltningskostnader		-30 652	-18 421
Övriga externa tjänster		0	-8 000
Medlems- och föreningsavgifter		-16 300	-16 300
		-1 817 907	-1 799 701

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-46 366	-109 039
Reparation gemensamma utrymmen		-17 530	-31 519
Reparation installationer		-59 311	-31 943
Reparation byggnader		-20 806	-3 316
Reparation utvändigt		-15 864	-2 336
Underhåll av skador		-41 774	0
		-201 651	-178 153

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-218 943	-216 129
		-218 943	-216 129

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 928	-7 464
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 464	-7 464
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-22 392	-14 928

Restvärde enligt plan vid årets slut	52 247	59 711
---	---------------	---------------

Finansiella anläggningstillgångar	Not 9	År 2025	År 2024
andel i HSB Skåne ek förening		500	500

Långfristiga skulder kreditinstitut **Not 10**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
Stadshypotek	2026-06-01	1,19%	1 010 568 kr	1 090 568 kr
Stadshypotek	2027-04-30	2,94%	3 610 000 kr	3 675 000 kr
Stadshypotek	2026-12-01	4,05%	4 380 000 kr	4 445 000 kr
Stadshypotek	2028-06-30	3,39%	2 054 962 kr	2 119 962 kr
Stadshypotek	2028-06-30	3,39%	2 054 962 kr	2 119 962 kr
	Snittränta	3,32%	13 110 492 kr	13 450 492 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 340 000 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 11 410 492 kr

Långfristiga skulder 7 524 924 kr

Kortfristiga skulder 5 585 568 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	År 2025	År 2024
Upplupna löner mm		44 084	0
Upplupna räntekostnader		32 067	32 959
Upplupna kostnader		85 444	91 213
Förutbetalda hyresintäkter		263 750	252 654
		425 345	376 826

**Ställda säkerheter och
ansvarförbindelser** **Not 12**

Pantbrev i fastighet	15 091 000	15 091 000
Ansvarförbindelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 7/4 2026

Tomelilla Digital signerad

Thomas Jacobsson Eka Avdalyan

Julia Wickman Per Pihl

Vår revisionsberättelse har avgivits Digital signerad

Staffan Lundgren Alexandra Ong
Föreningsvald revisor Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Signaturinformation



Julia Wickman, HSB brf Framtiden, 738200-1985
Signerat: 2026-04-15, 12:08:14 CEST, Signatur-id:
bc883dbc-d0c4-4d89-ad77-0212e4d5221f



Alexandra Ong, HSB brf Framtiden, 738200-1985
Signerat: 2026-04-21, 12:07:12 CEST, Signatur-id:
df3b5e85-0029-41b8-9c39-2d3a96b2112f



Per Pihl, HSB brf Framtiden, 738200-1985
Signerat: 2026-04-13, 13:43:59 CEST, Signatur-id:
a68c3ec9-d904-4dfd-9aa4-31c9dbc047eb



Staffan Lundgren, HSB brf Framtiden, 738200-1985
Signerat: 2026-04-16, 09:33:13 CEST, Signatur-id:
8e228e17-ad86-4da3-b924-3e03c454d4ba



Eka Avadylan, HSB brf Framtiden, 738200-1985
Signerat: 2026-04-13, 17:40:29 CEST, Signatur-id: ec3d0f9a-774e-4e31-a4c4-e8a800fe5f9a



Thomas Jacobsson, HSB brf Framtiden, 738200-1985
Signerat: 2026-04-13, 17:08:41 CEST, Signatur-id:
83ea1af7-0337-4178-9829-fe07cae28a2d



Ärende-id: a396714b-b95f-4129-84f3-6f0b16b7e3a8, antal signatärer: 6
Dokumentet innehåller 10 sidor före denna sida.
Sigill: F38EC8628866A090BF08CBE433E702D8BFC3CD76