



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 185 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 436 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 221 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 008 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Tomaten 2 i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
185 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 436 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
221 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 008 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Tomaten 2 i Örebro med säte i ÖREBRO org.nr. 775000-1252 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
191 Tomaten 33	1946-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	444
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 559
20	p-platser	0
Totalt 88 objekt		4 003

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 46 st 2 rok, 9 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Björlin	Ordförande	2024-07-04	2025-10-28
Lena Lingeby	Ordförande	2025-10-28	
Kent Levin	Ledamot	2007-05-22	
Kirsten Paulsson	Ledamot	2010-05-25	
Ann Almgren	Ledamot	2024-07-04	
Johan Carlsson	Ledamot	2025-10-28	
Linda Blom	Ledamot	2022-08-02	2026-01-29
Hanna Höglund	Ledamot	2023-12-20	2025-10-28
Fredrik Olausson	Ledamot	2025-10-28	
Isak Enell	Ledamot	2024-07-04	2025-10-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Lingeby och Kent Levin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Levin, Kirsten Paulsson, Fredrik Olausson och Lena Lingeby.

Revisorer har varit: Calle Alsterfors vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Grönborg (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09 i föreningslokalen. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Föreningens extrastämma hölls 2025-10-06. På extrastämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extrastämman behandlade frågan om ny ordförande och Lena Lingeby valdes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-01.

Föreningen har placerat del av sina likvida medel i fonden DI SICAV Aktiv Förmögenhetsförvaltning SA. Fonden är fördelad mellan olika placeringar: aktier, obligationer och likviditet (räntebärande placeringar). Fördelningen däremellan förändras något över tiden. Anskaffningsvärdet i fonden är 1 852 018 kronor. Utdelning fås eventuellt en gång per år och den återinvesteras i fonden. Fondens marknadsvärde per 2025-12-31 var 3 961 711,02 kronor.

Fonden redovisas i bokslutet till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet, alltså 1 852 018 kronor.

För att behålla en bra ekonomi bedömer styrelsen att årsavgiften kommer behöva höjas med ca 3-4% de kommande åren.

Under året har statuskontroller genomförts.

Föreningen har även gjort en stor rensning på vindarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Rotreovering
2006	Uppförande miljöhus
2008	Varuintag
2015	Tvättbokningssystem
2017	Lägenhetsdörrar
2023	Höjning av staket
2024	Affärslokal i källare totalreoverad
2024	Takbyte källartrapp
2025	Statuskontroller

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Planering och uppförande av miljörum.
Renovering av alla hissar.
Beskära träden efter Västra Nobelgatan.
Nytt ventilationssystem Nyckelpigan.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	185	167	223	254	353
Skuldsättning, kr/kvm	5 436	5 804	6 175	6 293	6 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 114	6 528	6 945	7 078	7 208
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	221	207	207	191	182
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	979	960	914	914
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	85	90	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	1 021	953	922	922
Nettoomsättning, tkr	4 031	3 878	3 814	3 692	3 691
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	-303	103	400	478
Soliditet, %	16	15	15	15	13

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	67 265	0	0	67 265
Underhållsfond, kr	0	0	280 000	280 000
S:a bundet eget kapital, kr	67 265	0	280 000	347 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 426 471	-303 333	-280 000	3 843 137
Årets resultat, kr	-303 333	303 333	161 635	161 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 123 138	0	-118 365	4 004 772
S:a eget kapital, kr	4 190 403	0	161 635	4 352 037

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 280 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 123 137
Årets resultat, kr	161 635
Reservation till underhållsfond, kr	-280 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 004 772

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 004 772
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 031 212	3 878 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 633	211 032
Summa Rörelseintäkter		4 079 845	4 089 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 198 075	-2 761 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 144	-127 606
Personalkostnader	Not 6	-84 836	-167 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-598 763	-609 038
Summa Rörelsekostnader		-3 079 818	-3 665 956
Rörelseresultat		1 000 027	423 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 126	75 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-845 518	-802 354
Summa Finansiella poster		-838 392	-726 420
Resultat efter finansiella poster		161 635	-303 333
Resultat före skatt		161 635	-303 333
Årets resultat		161 635	-303 333

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	22 929 924	23 528 688
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 929 924	23 528 688

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 852 018	1 852 018
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 852 018	1 852 018

Summa Anläggningstillgångar **24 781 942** **25 380 706**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		48 264	12 980
Aktuell skattefordran		18 475	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 935 069	3 199 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 748	106 421
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 109 556	3 318 980

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	572	572
<i>Summa Kassa och bank</i>		572	572

Summa Omsättningstillgångar **2 110 128** **3 319 552**

Summa Tillgångar **26 892 070** **28 700 258**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 265	67 265
Fond för yttre underhåll	280 000	0
Summa Bundet eget kapital	347 265	67 265

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 843 137	4 426 471
Årets resultat	161 635	-303 333
Summa Fritt eget kapital	4 004 773	4 123 137

Summa Eget kapital

4 352 038 **4 190 402**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 754 287	18 351 268
Summa Långfristiga skulder		16 754 287	18 351 268

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 004 172	4 881 352
Leverantörsskulder		147 079	140 454
Skatteskulder		0	11 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	57 443	67 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	577 052	1 057 474
Summa Kortfristiga skulder		5 785 746	6 158 588

Summa Skulder

22 540 033 **24 509 856**

Summa Eget kapital och skulder

26 892 070 **28 700 258**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 000 027	423 086
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	598 763	609 038
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	598 763	609 038
Erhållen ränta	7 126	75 934
Erlagd ränta	-842 328	-798 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 588	309 799
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-78 401	-4 973
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-498 852	329 032
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-577 254	324 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 334	633 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 474 161	-1 485 089
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 474 161	-1 485 089
Årets kassaflöde	-1 287 827	-851 231
Likvida medel vid årets början	3 172 343	4 023 574
Likvida medel vid årets slut	1 884 517	3 172 343

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20-107 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 294 196 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten. Boende tecknar eget avtal för el och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 588 396	3 483 888
	Hyror lokaler	390 291	412 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	56 250	57 000
	Hyror förbrukningsbaserad	200	0
	Hyror övrigt	-550	0
	Övriga primära intäkter	95 679	13 117
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 130 266	3 966 409
	Hysesbortfall	-99 054	-88 398
	<i>Summa</i>	-99 054	-88 398
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 031 212	3 878 011
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	20 333	71 558
	Övriga sekundära intäkter	28 300	139 474
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	48 633	211 032
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-704 710	-664 433
	Snö och halk-bekämpning	-26 580	-29 796
	Reparationer	-225 598	-347 767
	Planerat underhåll	0	-497 475
	Försäkringsskador	-244	-27 169
	El	-123 897	-123 452
	Uppvärmning	-612 715	-607 531
	Vatten	-149 500	-99 422
	Sophämtning	-121 644	-136 706
	Fastighetsförsäkring	-66 192	-57 558
	Kabel-TV och bredband	-32 784	-32 768
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-134 212	-129 930
	Övriga driftkostnader	0	-7 806
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 198 075	-2 761 815

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 360	-18 360
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 350	-2 839
	Administrationskostnader	-39 007	-38 083
	Extern revision	-19 600	-13 525
	Konsultkostnader	-26 624	-11 213
	Medlemsavgifter	-23 750	-23 750
	Föreningsverksamhet	-5 437	-8 138
	Övriga förvaltningskostnader	-64 015	-11 699
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-198 144	-127 606
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 510	-105 582
	Revisionsarvode	-6 149	-5 970
	Övriga arvoden	-19 565	-25 351
	Löner och övriga ersättningar	-186	-358
	Sociala avgifter	-14 426	-30 237
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-84 836	-167 497
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-581 488	-581 488
	Avskrivning på markanläggning	-17 275	-17 275
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-10 275
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-598 763	-609 038
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 535	75 503
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	591	431
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 126	75 934

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-844 978	-801 634
	Övriga räntekostnader	-540	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-845 518	-802 354
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 056 470	35 056 470
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 000	88 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	172 750	172 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 317 220	35 317 220
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 788 532	-11 189 770
	Årets avskrivningar	-598 763	-598 763
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 387 295	-11 788 532
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 929 925	23 528 688
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 061 000	2 194 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	499 000	530 000
	<i>Summa</i>	73 760 000	74 724 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 996 000	32 996 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 996 000	32 996 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Anskaffningsvärde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 852 018	1 852 018
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 852 018	1 852 018

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 883 945	3 171 771
Övriga fordringar	51 124	27 808
Summa Övriga fordringar	1 935 069	3 199 579

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 2	572	572
Summa Kassa och bank	572	572

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,41%	2026-03-01	4 647 500	110 000
Swedbank	3,86%	2027-06-23	5 675 368	0
Swedbank	4,14%	2028-06-21	4 270 900	136 672
Swedbank	3,73%	2029-02-23	3 757 500	110 000
Stadshypotek AB	3,09%	2030-03-01	3 407 191	110 000
			21 758 459	466 672

Långfristig del	16 754 287
Nästa års amortering av långfristig skuld	356 672
Lån som ska konverteras inom ett år	4 647 500
Kortfristig del	5 004 172
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	466 672
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 866 688
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	20 083	18 914
Källskatt	0	35 565
Övriga kortfristiga skulder	37 360	12 923
Summa Övriga skulder	57 443	67 402

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	278 401	274 826
	Upplupna räntekostnader	95 527	92 337
	Övriga upplupna kostnader	203 124	690 311
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	577 052	1 057 474

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tomaten 2, org.nr. 775000-1252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten 2 för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tomaten 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Mauro Urria Pérez
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Calle Alsterfors
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Tomaten 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Lingeby

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:20:18



Kent Levin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:10:17



Anne Almgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:12:49



Fredrik Olausson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:02:06



Johan Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 00:07:04



Kirsten Paulsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 18:48:20



Calle Alsterfors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:39:07



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:13:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Tomaten 2 i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Calle Alsterfors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:40:13



Mauro Urra Pérez

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:12:58



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.