



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tor i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tor i Nybro med säte i Nybro org.nr. 732400-0467 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frej 12, sam tax		1962
Tor 7, sam tax		1962
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	90
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 156
19	p-platser	0
2	förråd	48
Totalt 54 objekt		2 294

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helén Kjellander	Ordförande	2021-08-10	
Conny Lindberg	Ledamot	2025-06-13	
Conny Lindberg	Suppleant	2024-07-20	2025-06-13
Jean-Pierre Valpiani	Ledamot	2024-07-20	
Anna Lind	Ledamot	2024-07-20	2025-06-13
Nathalie Ålund	Ledamot	2017-04-01	
Marie Erlandsson	Ledamot	2022-08-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jean-Pierre Valpiani och Conny Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Conny Lindberg, Helén Kjellander, Jean-Pierre Valpiani och Marie Erlandsson.

Revisorer har varit: Karin Heideman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ove Kristersson och Thord Markusson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-23, ärende som behandlades var: Ombyggnation av trädgårdarna
På denna stämma deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,9%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-09-02.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Stambyte och renovering av badrum
2007	Målning av trapphus Kyrkogatan 3
2008	Energideklaration Nytt låssystem
2009	Nytt tegeltak på Kyrkogatan 3
2011	Fönsterbyte
2013	Målning av balkonger på Lilla Trädgårdsgatan samt alla källarfönster
2014	Målning av källarkorridor samt tvättstugan
2016	Byte utsugsfläktar till tryckstyrda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Ommålning av balkonger på Kyrkogatan
2018	Byten av innerdörrar och ytterdörrar Installation av postboxar
2021	Radonmätning
2023	Installation av porttelefon & passersystem dörrar.
2025	Renovering innegård, parkering, trivselplats, asfaltering, nyinstallation av laddboxar på båda fastigheterna, nytt kök i hyreslokalen

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	129	192	181	216	186
Skuldsättning, kr/kvm	1 792	1 903	1 977	2 050	2 126
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 906	1 983	2 059	2 136	2 212
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	259	226	198	187	188
Årsavgifter, kr/kvm	785	748	713	685	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	98	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	739	736	701	684	667
Nettoomsättning, tkr	1 694	1 653	1 575	1 535	1 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	199	201	272	171
Soliditet, %	38	37	34	32	29

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). Medlemmarnas förbrukning av el, är ej inkluderat i årsavgifterna.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.

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.

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	119 993	0	0	119 993
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	386 867	0	0	386 867
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	968 982	0	143 939	1 112 922
S:a bundet eget kapital, kr	1 475 842	0	143 939	1 619 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 175 218	198 592	-143 939	1 229 871
Årets resultat, kr	198 592	-198 592	15 449	15 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 373 810	0	-128 490	1 245 320
S:a eget kapital, kr	2 849 652	0	15 449	2 865 102

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 166 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 061 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	1 373 810
Årets resultat, kr	15 449
Reservation till underhållsfond, kr	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 061
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 245 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 245 320

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	1 694 484	1 653 355
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 694 484	1 653 355
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 007 808	-916 555
Underhåll enligt plan	Not 4	-22 061	-57 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 019	-137 053
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-120 913	-112 532
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-258 713	-174 156
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 574 514	-1 397 959
RÖRELSERESULTAT		119 970	255 397
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 324	31 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 844	-88 134
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 521	-56 805
ÅRETS RESULTAT		15 449	198 592



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 364 793	5 011 623
Summa materiella anläggningstillgångar		6 364 793	5 011 623
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	100 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 500	500
Summa anläggningstillgångar		6 465 293	5 012 123
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 762	72 843
Avräkningskonto HSB		1 054 011	1 622 347
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	42 888	722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	62 591	67 051
Summa kortfristiga fordringar		1 164 252	1 762 963
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 164 252	2 762 963
SUMMA TILLGÅNGAR		7 629 546	7 775 086

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		119 993	119 993
Upplåtelseavgifter		386 867	386 867
Fond för yttre underhåll		1 112 922	968 983
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 619 782	1 475 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 229 871	1 175 218
Årets resultat		15 449	198 592
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 245 320	1 373 810
Summa eget kapital		2 865 102	2 849 652
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 374 950	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 374 950	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		735 000	4 274 950
Medlemmarnas inre fond	Not 15	245 436	243 639
Leverantörsskulder		153 160	144 636
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 842	1 862
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 166	2 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	231 890	257 994
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 389 494	4 925 434
Summa skulder		4 764 444	4 925 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 629 546	7 775 086

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	119 970	255 397
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	258 713	174 156
	378 683	429 553
Erhållen ränta	16 577	31 076
Erlagd ränta	-110 494	-88 330
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	284 766	372 299
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 122	-36 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 341	39 693
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	308 547	375 054
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 611 883	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-100 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 711 883	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-165 000	-165 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-165 000	-165 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 568 336	210 054
Likvida medel vid årets början	2 622 347	2 412 293
Likvida medel vid årets slut	1 054 011	2 622 347
	-1 568 336	210 054

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 15 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 692 264	1 613 148
Årsavgiftsbortfall bostäder	-57 442	0
Hysesintäkt lokaler	51 768	51 768
Hysesintäkt garage och bilplatser	8 807	4 850
Hysesintäkt övrigt	6 156	6 156
Avsatt till inre fond	-26 005	-26 005
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 916	1 434
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 468	2 006
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 551	-2
	1 694 484	1 653 355

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-18 347	-19 557
El	-69 280	-63 055
Uppvärmning	-340 116	-298 080
Vatten	-184 674	-145 513
Renhållning	-51 670	-51 670
TV, bredband, iptelefoni	-82 665	-82 665
Förvaltningskostnader	-173 489	-172 697
Försäkringar	-22 011	-19 081
Fastighetsskatt	-49 637	-49 657
Övriga driftskostnader	-15 919	-14 581
	-1 007 808	-916 555

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	-11 306	-38 100
Underhåll övrigt	-10 755	-19 563
	-22 061	-57 663

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 675	-15 200
Övriga förvaltningskostnader	-93 040	-89 985
Kostnader överlåtelse och panter	-9 370	-1 886
Kontorsutrustning och -material	-1 278	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 685	-2 685
Förbrukningsinventarier	-21 000	0
Medlemsavgifter HSB	-19 121	-18 640
Stämma och styrelse	-4 850	-8 357
Arrende, hyra, leasing	0	-300
	-165 019	-137 053

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-41 200	-35 600
Vicevärdarvode	-45 000	-45 000
Övriga personalkostnader	-996	-996
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-28 717	-25 936
	-120 913	-112 532

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-182 081	-174 156
Markanläggningar	-76 632	0
	-258 713	-174 156

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 562 248	9 562 248
Årets investering byggnader	79 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	97 500	97 500
Årets investering markanläggning	1 532 633	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 271 631	9 659 748

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 648 125	-4 473 969
Årets avskrivningar byggnader	-182 081	-174 156
Årets avskrivningar markanläggningar	-76 632	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 906 838	-4 648 125

Utgående redovisat värde 6 364 793 5 011 623

Redovisade värden byggnader	4 811 292	4 914 123
Redovisade värden mark	97 500	97 500
Redovisade värden markanläggningar	1 456 001	0

Fastighetsbeteckning: Tor 7 och Frej 12, samtax

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	12 400 000	3 509 000	15 909 000	15 859 000
Lokaler	1962	191 000	0	191 000	208 000
		12 591 000	3 509 000	16 100 000	16 067 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 615 000	5 615 000
Summa ställda säkerheter	5 615 000	5 615 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bostadsrätter i egen brf	100 000	0
	100 000	0



2025-12-31 2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 263	722
Övriga kortfristiga fordringar	39 625	0
	42 888	722

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	22 665	22 011
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 666	20 666
Upplupna ränteutgifter	5 253	5 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 260	19 121
	67 844	67 051

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
			0	1 000 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,70%	2029-03-30	619 950	85 000
Stadshypotek AB		3,01%	2026-04-30	570 000	0
Stadshypotek AB		3,30%	2028-07-30	682 500	30 000
Stadshypotek AB		3,15%	2027-07-30	1 250 000	0
Stadshypotek AB		3,24%	2027-12-01	987 500	50 000
				4 109 950	165 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 374 950**

Nästa års amortering av långfristig skuld	165 000
Lån som ska konverteras inom ett år	570 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	735 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	660 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 284 950
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej



2025-12-31 2024-12-31

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	243 639	217 634
Avsättning	26 005	26 005
Uttag	-24 208	0
	<u>245 436</u>	<u>243 639</u>

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 842	1 862
	<u>1 842</u>	<u>1 862</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 149	1 149
Arbetsgivaravgifter	1 204	1 204
Övriga kortfristiga skulder	19 813	0
	<u>22 166</u>	<u>2 353</u>

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 969	53 570
Upplupna räntekostnader	13 876	8 526
Upplupen revision	13 900	13 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	142 688	145 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457	36 493
	<u>231 890</u>	<u>257 994</u>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-14
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Conny Lindberg

.....
Helén Kjellander

.....
Jean-Pierre Valpiani

.....
Marie Erlandsson

.....
Nathalie Ålund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Karin Heideman
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tor i Nybro, org.nr. 732400-0467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tor i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Bostadsrättsförening Tor i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nybro

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Heideman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tor i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helén Kjellander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 06:31:53



Nathalie Ålund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:15:23



Marie Erlandsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:31:35



Conny Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:18:38



Jean-Pierre Valpiani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 22:03:09



Karin Heideman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:44:44



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:42:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tor i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karin Heideman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:43:07



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:42:42



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.