



Årsredovisning 2025

HSB Brf Druvan i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Druvan i Nybro med säte i Nybro org.nr. 732400-0566 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Druvan 4		1966 och 1968
Druvan 5		1967 och 1968
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 435
1	garageplatser	24
Totalt 60 objekt		5 459

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 41 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birger Karlsson	Ordförande	2024-08-26	
Ingegärd Karlsson	Ledamot	2025-01-01	2025-09-14
Stig-Allan Vilhelm Johansson	Ledamot	2025-01-01	
Peter Köppen	Ledamot	2024-08-26	
Pia Gustavsson	Ledamot	2025-01-01	
Claes Bäck Wemmer	Ledamot	2024-08-26	
Monica Bohl	Ledamot	2017-04-01	
Anne-Christin Karlsson	Ledamot	2018-04-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Bohl, Claes Bäck Wemmer, Peter Köppen och Stig-Allan Vilhelm Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birger Karlsson, Peter Köppen, Claes Bäck Wemmer och Monica Bohl.

Revisorer har varit: Lennart Jonsson med Ann Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Andersson , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-06-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Byte fönster
2012	Nytt traktorgarage
2013	Borttagning av oljepannor
2014	Nya vikportar till garage
2016	Ny asfalt längs Smålandsgatan Ny undercentral för värme och vatten Nytt cykelförråd vid Smålandsgatan 35:s garage
2017	Kontroll av avloppsrör bör hålla 10-15 år Högtrycksspolning av samtliga köksavlopp samt dagvattenledningar
2018	Föreningen har åtgärdat fogar på fasadtegelväggar
2019	Målning av samtliga träfasader Montering av nya stamventiler för värme i samtliga kulvertbrunnar Energideklaration
2020	Radonmätning
2021	Anlagt Boulebana på en innegårdarna
2023	Byte av ytterplank. Gemensamhets brevlådor uppsatta efter krav av Postnord
2024	Byte av stam ventiler/radiatorventiler/termostater till samtliga lägenheter.
2024	Avlopp har filmats för att kolla konditionen.
2025	Byte lås cylinder miljöhuset

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

Årtal	Åtgärd
2027	Byte Takpannor
2027	Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	131	133	136	113	140
Skuldsättning, kr/kvm	322	329	337	394	402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	322	329	337	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	234	210	193	182	166
Årsavgifter, kr/kvm	709	675	637	607	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	706	672	636	608	594
Nettoomsättning, tkr	3 856	3 670	3 471	3 303	3 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	394	562	466	400	625
Soliditet, %	68	68	64	58	56

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). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta) 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).

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. El ingår inte 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).

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	758 600	0	0	758 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 396 347	0	88 573	1 484 920
S:a bundet eget kapital, kr	2 154 947	0	88 573	2 243 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 552 823	561 713	-88 573	3 025 962
Årets resultat, kr	561 713	-561 713	394 062	394 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 114 536	0	305 489	3 420 024
S:a eget kapital, kr	5 269 483	0	394 062	5 663 544

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 427 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	3 114 536
Årets resultat, kr	394 062
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 427
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 420 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 420 025

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	3 855 682	3 670 039
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 855 682	3 670 039
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 652 747	-2 487 569
Underhåll enligt plan	Not 4	-189 427	-34 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 140	-223 180
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-226 800	-148 369
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 036	-126 036
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 459 150	-3 019 404
RÖRELSERESULTAT		396 531	650 636
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 168	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 637	-89 009
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 469	-88 923
ÅRETS RESULTAT		394 062	561 713



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 271 584	4 384 186
Inventarier och installationer	Not 9	26 867	40 301
Summa materiella anläggningstillgångar		4 298 451	4 424 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 298 951	4 424 987
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 245
Avräkningskonto HSB		1 259 237	3 153 372
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 557	3 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	219 818	210 435
Summa kortfristiga fordringar		1 481 612	3 372 309
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 981 612	3 372 309
SUMMA TILLGÅNGAR		8 280 563	7 797 295

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	758 600	758 600
Fond för yttre underhåll	1 484 920	1 396 347
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 243 520	2 154 947
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 025 962	2 552 823
Årets resultat	394 062	561 713
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 420 025	3 114 535
Summa eget kapital	5 663 545	5 269 482
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 750 000	1 790 000
Medlemmarnas inre fond	Not 1498 285	98 285
Leverantörsskulder	261 018	159 117
Aktuell skatteskuld	Not 159 271	11 701
Övriga kortfristiga skulder	Not 164 116	1 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17494 328	467 222
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 617 018	2 527 813
Summa skulder	2 617 018	2 527 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 280 563	7 797 295

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	396 531	650 636
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	126 036	126 036
	522 567	776 672
Erhållen ränta	51 668	86
Erlagd ränta	-62 824	-92 908
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	511 411	683 850
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 062	-10 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	132 392	-86 524
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	645 865	586 791
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-645 978
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-645 978
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	605 865	-99 186
Likvida medel vid årets början	3 153 372	3 252 558
Likvida medel vid årets slut	3 759 237	3 153 372
	605 865	-99 186

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:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	1 812 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	3 852 744	3 669 468
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 940	573
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-2
	3 855 682	3 670 039

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-53 066	-47 348
El	-62 592	-65 601
Uppvärmning	-936 000	-841 156
Vatten	-274 439	-238 702
Renhållning	-108 374	-99 348
TV, bredband, iptelefoni	-148 845	-148 845
Obligatoriska besiktningar	-2 700	0
Serviceavtal	-1 391	-5 564
Förvaltningskostnader	-882 023	-877 317
Försäkringar	-72 588	-62 931
Fastighetsskatt	-100 949	-96 937
Övriga driftskostnader	-9 780	-3 822
	-2 652 747	-2 487 569

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tak	-68 650	0
Underhåll övrigt	-120 777	-34 250
	-189 427	-34 250

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 825	-15 450
Övriga förvaltningskostnader	-157 371	-150 169
Kostnader överlåtelse och panter	-5 843	-1 886
Föreningsverksamhet	-7 874	3 380
Kontorsutrustning och -material	-2 968	-369
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-281	0
Konsulter	-4 050	0
Förbrukningsinventarier	-31 001	-13 830
Medlemsavgifter HSB	-29 921	-29 170
Stämma och styrelse	-8 607	-14 886
Arrende, hyra, leasing	-2 400	-800
	-264 140	-223 180

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-105 500	-81 900
Vicevärdsarvode	-88 500	-43 400
Övriga arvoden	-3 900	-3 900
Övriga personalkostnader	-2 411	-1 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-22 989	-14 669
	-226 800	-148 369

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-88 727	-88 727
Markanläggningar	-23 875	-23 875
Installationer och inventarier	-13 434	-13 434
	-126 036	-126 036

2025-12-312024-12-31

Not 8BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 282 590	8 636 612
Årets investering byggnader	0	645 978
Ingående anskaffningsvärde mark	295 849	295 849
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	716 250	716 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 294 689	10 294 689

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 695 628	-5 606 901
Årets avskrivningar byggnader	-88 727	-88 727
Ingående avskrivningar markanläggningar	-214 875	-191 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 875	-23 875
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 023 105	-5 910 503

Utgående redovisat värde4 271 5844 384 186

Redovisade värden byggnader	3 498 235	3 586 962
Redovisade värden mark	295 849	295 849
Redovisade värden markanläggningar	477 500	501 375

Fastighetsbeteckning: Druvan 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	31 000 000	7 800 000	38 800 000	39 800 000
		31 000 000	7 800 000	38 800 000	39 800 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 003 400	5 003 400
varav i eget förvar	-1 516 000	-1 516 000
Summa ställda säkerheter	3 487 400	3 487 400

Not 9INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	67 169	67 169
Utgående anskaffningsvärden	67 169	67 169
Ingående avskrivningar	-26 868	-13 434
Årets avskrivningar	-13 434	-13 434
Utgående avskrivningar	-40 302	-26 868
Utgående redovisat värde	26 867	40 301

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	2 557	3 257
	2 557	3 257
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	74 760	72 588
Förutbetald kabel-TV och bredband	37 211	37 211
Förutbetald fastighetsskötsel	70 715	70 715
Upplupna ränteintäkter	5 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 632	29 921
	219 818	210 435
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-25
	2 500 000	0
	2 500 000	0
Not SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	amortering
Stadshypotek AB	3,05%	40 000
		1 750 000
		40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		1 750 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		1 750 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		1 550 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	98 285	129 525
Uttag	0	-31 240
	98 285	98 285



	2025-12-31	2024-12-31
Not 15		
AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 193	10 686
Slutskatteskuld föregående år	2 078	1 015
	9 271	11 701
Not 16		
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	3 071	1 110
Arbetsgivaravgifter	1 045	378
	4 116	1 488
Not 17		
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 394	120 412
Upplupna räntekostnader	8 896	12 083
Upplupen revision	14 000	13 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	330 703	315 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 335	5 579
	494 328	467 222

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-05 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Anne-Christin Karlsson	 Birger Karlsson	 Claes Bäck Wemmer
..... Monica Bohl	 Peter Köppen	 Pia Gustavsson
..... Stig-Allan Vilhelm Johansson		

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

..... Lennart Jonsson Revisor vald av föreningsstämman	 Tim Sjöö BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Druvan i Nybro, org.nr. 732400-0566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Druvan i Nybro 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. Risker 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 Druvan i Nybro 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 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

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Birger Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 18:04:17



Anne-Christin Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 19:13:28



Monica Bohl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 19:12:34



Claes Bäck Wemmer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 18:01:51



Stig-Allan Vilhelm Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 11:21:53



Pia Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 19:15:45



Peter Köppen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 19:11:31



Lennart Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 07:04:52



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 16:09:27



Revisionsberättelse 2025

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

Lennart Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 07:13:55



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 16:08:31



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.