



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 716404-3692 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretagenligt 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oskarshamn Tomtebo 1		1900
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län . 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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 764
1	lokaler (hyresrätt)	16
25	p-platser	300
Totalt 50 objekt		2 080

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Ågren	Ordförande	2024-05-14	
Patrik Blomqvist	Ledamot utsedd av HSB MG	2024-05-14	
Fredrik Holgersson	Ledamot	2022-01-18	
Jenny Englund	Ledamot	2022-01-18	
Madeleine Karlsson	Ledamot	2022-01-18	
Kristin Forgbert	Ledamot	2025-03-26	
Linnea Oscarsson	Ledamot	2023-03-09	2025-03-26
Torbjörn Axelsson	Suppleant	2022-01-18	
Linn Jakobsson	Suppleant	2022-01-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Englund, Kristin Forgbert och Linn Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Holgersson, Jenny Englund, Madeleine Karlsson, Kristin Forgbert .

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

Valberedning har varit: Anne-Lie Engström (sammankallande) och Andreas Visén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.
Ärende som behandlades : 1:a beslut antagande nya stadgar .

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-29. På denna stämma deltog 13 st röstberättigade medlemmar.
Ärende som behandlades var: Beslut om antagande av nya stadgar 2:a beslutet .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-06-20.

I samband med antagande av nya stadgar togs även beslut om att ändra räkenskapsår till 1/1 - 31/12 därav är denna årsredovisning förlängt till 16 månader och avser perioden 240901-251231.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Bilvårdsanläggning
2002	Carportar
2018	Takbyte
2021	Fönsterbyte

Planerat underhåll kommande åren .

Årtal	Åtgärd
2026-2028	Kommande projekt är att filma samtliga stammar då ett eventuellt byte alternativt relining föreligger. Trappuppgångarna är i behov av renovering med nytt golv och ommålning. Fasaderna behövs ses över, eventuellt tvättas och målas.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	292	224	284	286	275
Skuldsättning, kr/kvm	3 533	3 630	3 722	4 263	3 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 533	3 663	3 756	4 302	3 974
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	231	151	149	151	141
Årsavgifter, kr/kvm	979	723	714	712	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	997	741	733	743	721
Nettoomsättning, tkr	1 774	1 320	1 305	1 310	1 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	20	102	266	-118	238
Soliditet, %	39	38	37	32	35

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El och värme ingår ej i årsavgiften. Medlem betalar uppvärmning via direktverkande el samt att eldstäder förekommer i vissa lägenheter.

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	183 988	0	0	183 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 889 388	0	-62 848	3 826 540
S:a bundet eget kapital, kr	4 073 376	0	-62 848	4 010 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-114 738	101 927	62 848	50 037
Årets resultat, kr	101 927	-101 927	20 320	20 320
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 811	0	83 168	70 357
S:a eget kapital, kr	4 060 565	0	20 320	4 080 885

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 848 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	-12 811
Årets resultat, kr	20 320
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 848
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	70 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	70 357

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



RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 773 855	1 319 806
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 773 855	1 319 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-780 334	-591 796
Underhåll enligt plan	Not 4	-189 848	-22 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 853	-121 546
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-144 073	-101 938
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-309 920	-230 183
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 606 028	-1 068 380
RÖRELSERESULTAT		167 826	251 426
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 076	21 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 583	-171 410
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-147 506	-149 499
ÅRETS RESULTAT		20 320	101 927



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 038 867	9 346 288
Inventarier och installationer	Not 9	1 250	3 750
Summa materiella anläggningstillgångar		9 040 117	9 350 038
Summa anläggningstillgångar		9 040 117	9 350 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		529 955	424 475
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	14 378	7 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	124 006	42 936
Summa kortfristiga fordringar		668 340	475 034
Kassa och bank			
Bank	Not 12	877 580	850 546
Summa kassa och bank		877 580	850 546
Summa omsättningstillgångar		1 545 920	1 325 580
SUMMA TILLGÅNGAR		10 586 037	10 675 618



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		183 988	183 988
Fond för yttre underhåll		3 826 540	3 889 388
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 010 528	4 073 376
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		50 037	-114 738
Årets resultat		20 320	101 927
<i>Summa fritt eget kapital</i>		70 357	-12 811
Summa eget kapital		4 080 885	4 060 565
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 999 900	3 176 895
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 999 900	3 176 895
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 232 538	3 284 624
Medlemmarnas inre fond	Not 14	6 863	6 863
Leverantörsskulder		124 908	10 976
Aktuell skatteskuld	Not 15	10 083	1 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 830	2 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	125 031	132 440
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 505 252	3 438 158
Summa skulder		6 505 152	6 615 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 586 037	10 675 618

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	167 826	251 426
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	309 920	230 183
	477 746	481 609
Erhållen ränta	27 805	21 911
Erlagd ränta	-202 676	-173 751
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	302 876	329 769
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 554	-6 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	132 274	-1 059
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	361 595	322 537
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-229 081	-163 548
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-229 081	-163 548
ÅRETS KASSAFLÖDE	132 514	158 989
Likvida medel vid årets början	1 275 021	1 116 032
Likvida medel vid årets slut	1 407 535	1 275 021
	132 514	158 989

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:	16 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	6 385 385 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 628 048	1 213 032
Årsavgift TV/bredband	98 688	0
Hyresintäkt garage och bilplatser	31 700	27 200
Hyresintäkt övrigt	4 800	3 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	74 016
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 790	1 958
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 829	0
	1 773 855	1 319 806

I Årsavgift ingår vatten och tv / bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-45 104	-65 437
Sotning	-14 447	0
El	-273 126	-191 452
Vatten	-138 623	-76 916
Renhållning	-43 030	-33 944
TV, bredband, iptelefoni	-67 376	-74 212
Obligatoriska besiktningar	0	-3 688
Förvaltningskostnader	-12 929	-16 886
Försäkringar	-93 651	-72 032
Fastighetsskatt	-41 316	-38 136
Övriga driftskostnader	-50 732	-19 094
	-780 334	-591 796

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-16 548	-5 120
Underhåll lokaler	-12 018	0
Underhåll tvättstuga	-10 675	0
Underhåll installationer	0	-3 897
Underhåll tak	-146 757	0
Underhåll övrigt	-3 850	-13 899
	-189 848	-22 916

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-16 400	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-88 103	-85 924
Kostnader överlåtelse och panter	-23 467	-2 579
Föreningsverksamhet	-6 617	0
Förbrukningsinventarier	-24 439	-1 583
Medlemsavgifter HSB	-21 094	-10 347
Stämma och styrelse	-1 733	-1 738
	-181 853	-121 546

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 600	-48 000
Löner för anställda	-24 000	-6 300
Vicevärdsarvode	-28 800	-21 600
Övriga arvoden	-7 200	-3 200
Revisionsarvode	-6 000	0
Sociala avgifter	-27 473	-22 838
	-144 073	-101 938

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-295 587	-219 440
Markanläggningar	-11 833	-8 868
Installationer och inventarier	-2 500	-1 875
	-309 920	-230 183

2025-12-31

2024-08-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 154 470	13 154 470
Ingående anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 390	443 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 147 860	14 147 860

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 597 609	-4 378 169
Årets avskrivningar byggnader	-295 587	-219 440
Ingående avskrivningar markanläggningar	-203 963	-195 095
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 833	-8 868
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 108 992	-4 801 572

Utgående redovisat värde	9 038 868	9 346 288
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	8 261 274	8 556 861
Redovisade värden mark	550 000	550 000
Redovisade värden markanläggningar	227 594	239 427

Fastighetsbeteckning: Tomtebo 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	12 400 000	3 307 000	15 707 000	15 107 000
		12 400 000	3 307 000	15 707 000	15 107 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	9 067 000	9 067 000
varav i eget förvar	-275 000	-275 000
Summa ställda säkerheter	8 792 000	8 792 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	227 774	227 774
Utgående anskaffningsvärden	227 774	227 774

Ingående avskrivningar	-224 024	-222 149
Årets avskrivningar	-2 500	-1 875
Utgående avskrivningar	-226 524	-224 024

Utgående redovisat värde	1 250	3 750
---------------------------------	--------------	--------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.



	2025-12-31	2024-08-31		
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	12 549	4 262		
Övrig skattefordran	0	3 361		
Övriga kortfristiga fordringar	1 829	0		
	14 378	7 623		
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	78 865	24 591		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 834	6 184		
Förutbetalad administration	16 036	12 160		
Upplupna ränteintäkter	14 271	0		
	124 006	42 935		
Not 12 BANK				
SBAB	877 580	850 546		
	877 580	850 546		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,36%	2026-09-01	1 307 204	36 564
Stadshypotek AB	1,49%	2026-10-30	736 000	16 000
Stadshypotek AB	2,83%	2026-12-01	1 272 500	37 000
Stadshypotek AB	3,19%	2026-12-30	867 870	25 020
Stadshypotek AB	2,99%	2027-03-01	942 912	27 136
Stadshypotek AB	1,46%	2027-10-30	1 105 952	21 828
			6 232 438	163 548
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 999 900
Nästa års amortering av långfristig skuld				48 964
Lån som ska konverteras inom ett år				4 183 574
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				4 232 538
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				654 192
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 414 698
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			6 863	6 863
			6 863	6 863
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			10 083	1 165
			10 083	1 165

	2025-12-31	2024-08-31
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	3 810	1 020
Arbetsgivaravgifter	2 020	1 070
	5 830	2 090
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	17 154	30 247
Upplupen revision	525	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 352	102 193
	125 031	132 440

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

..... Fredrik Holgersson	 Göran Ågren	 Jenny Englund
..... Kristin Forgbert	 Madeleine Karlsson	 Patrik Blomqvist

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

Elisabeth Forneheim Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tomtebo i Oskarshamn, org.nr. 716404-3692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tomtebo i Oskarshamn för räkenskapsåret 20240901-20251231.

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 Tomtebo i Oskarshamn för räkenskapsåret 20240901-20251231 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Forneheim
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Ågren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:16:37



Jenny Englund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:30:09



Madeleine Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:55:50



Fredrik Holgersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 05:30:11



Patrik Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 08:13:43



Kristin Forgbert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:50:16



Elisabeth Forneheim

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:02:14



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:59:05



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Tomtebo i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Elisabeth Forneheim

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:10:55



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:58:48



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.