







Årsredovisning 2025

HSB Brf Tomaten i Borgholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tomaten i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 716404-3866 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tomaten 1		1984 och 1985
Tomaten 2		1984 och 1985
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
1	lokaler (hyresrätt)	9
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 278
36	garageplatser	295
40	p-platser	0
Totalt 145 objekt		**5 582**

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 14 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johnny Wittenberg	Ordförande	2025-01-01	
Jeanette Engström	Ledamot	2025-01-01	2025-04-28
Marina Heiman	Ledamot	2025-01-01	2025-04-28
Carola Granström	Ledamot	2025-01-01	
Kenneth Karlsson	Ledamot	2025-01-01	
Anton Folkemark	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	
Lukas Nyberg	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lukas Nyberg och Carola Granström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Wittenberg, Jeanette Engström och Carola Granström.

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

Valberedning har varit: Simon Blomberg (sammankallande) och Marina Heiman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +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 2025-09-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Nya räcken och frontbeklädnad till balkonger Byte av elradiatorer till oljefyllda radiatorer i samtliga lägenheter Målning fastighetens trädetaljer inkl. fönster, dörrar garageportar samt hängrännor och stuprör
2005	Byte till självrensande renstrattar i stuprännor
2009	Installation av elradiatorer i badrum (24 marklägenheter) Renovering av fläktsystemet i lägenheterna
2011	Fiberinstallation
2012	Nyinstallation av brandvarnare till alla lägenheter
2014	Fönsterbyte
2017	Uppgradering av fasad – tegel och trädetaljer Målning samt byte av träpanel på garage 1 och 2
2019	Ombyggnad/byte av entréer, trappor och balkonger samt målning av alla förrådsdörrar och dörrar på gårdshuset Energideklaration
2020	OVK-besiktning Nya lås på garage 1 och 2
2021	Byte av 7 vvb. Behandling och rengöring av samtliga tak. Montering av hängrännor på nya balkongerna. Ny gungställning med flis underlag. Ny boulebana och grillplats. Nytt bokningssystem för tvättstuga/gym. Montering av nya brandvarnare i samtliga lägenheter.
2022	Installation av handikapp ramp, gårdshus. Beskärning av överväxta buskar och träd, lekplats/innergård.
2023	Takrenovering av garage 1 & 2. Reparation och målning av garage 3 & 4 och gårdshus. 31 st nya lövavskiljare till befintliga stuprör. Ombyggnation av soprum. Inköp av nytt torkskåp i gemensam tvättstuga. Byte av 6 st varmvattenberedare i lägenheter. OVK-besiktning.
2024	Byte av 4st varmvattenberedare. Byte av två tvättmaskiner tvättstuga
2024	Nya bänkbord till grillplatsen . Byte av trafikspegel
2024	Byte av trasiga tegelstenar på husfasader och lagning av sprickor på balkonger
2025	Förbättringsmålning entrèstolpar
2025	Kompostficka till trädgårdsavfall
2025	Byte av fyra varmvattenberedare

Byte av takbeläggning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av tak beklädnad
2030	Stambyte

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	312	209	257	249	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 814	4 173	4 320	4 656	4 812
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 033	4 181	4 328	4 664	4 812
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	98	94	80	70	82
Årsavgifter, kr/kvm	811	744	702	662	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	90	95
Totala intäkter, kr/kvm	810	785	745	731	678
Nettoomsättning, tkr	4 517	4 152	3 941	3 724	3 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	599	3 319	-21	391	-356
Soliditet, %	40	38	31	30	28

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. I årsavgiften ingår vatten, tv och bredband. El och värme 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 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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 459 000	0	0	1 459 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 711 147	0	322 903	5 034 049
S:a bundet eget kapital, kr	**6 170 147**	**0**	**322 903**	**6 493 049**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 714 809	3 318 786	-322 903	7 710 692
Årets resultat, kr	3 318 786	-3 318 786	599 495	599 495
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 033 595**	**0**	**276 592**	**8 310 187**
S:a eget kapital, kr	**14 203 742**	**0**	**599 495**	**14 803 236**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 097 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	8 033 595
Årets resultat, kr	599 495
Reservation till underhållsfond, kr	-452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 097
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 310 187**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**8 310 187**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 517 203	4 152 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 120	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**4 521 323**	**4 152 238**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 554 750	-1 783 130
Underhåll enligt plan	Not 5	-129 097	-517 331
Övriga externa kostnader	Not 6	-290 861	-341 771
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-307 999	-333 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 010 465	2 731 288
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 293 173**	**-244 363**
RÖRELSERESULTAT		**1 228 151**	**3 907 875**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 204	5 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 860	-594 853
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-628 656**	**-589 089**
ÅRETS RESULTAT		**599 495**	**3 318 786**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	35 233 219	36 243 684
Summa materiella anläggningstillgångar		35 233 219	36 243 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**35 233 719**	**36 244 184**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 677 474	1 234 383
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 511	4 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	306 887	250 494
Summa kortfristiga fordringar		1 988 871	1 489 723
Summa omsättningstillgångar		**1 988 871**	**1 489 723**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 222 590**	**37 733 907**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 459 000	1 459 000
Fond för yttre underhåll		5 034 049	4 711 147
Summa bundet eget kapital		6 493 049	6 170 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 710 692	4 714 809
Årets resultat		599 495	3 318 786
Summa fritt eget kapital		8 310 187	8 033 595
Summa eget kapital		**14 803 236**	**14 203 741**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 943 894	3 938 055
Summa långfristiga skulder		10 943 894	3 938 055
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 343 735	18 126 658
Medlemmarnas inre fond	Not 14	211 689	239 208
Leverantörsskulder		311 104	614 139
Aktuell skatteskuld	Not 15	15 693	11 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 420	6 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	587 819	593 927
Summa kortfristiga skulder		11 475 460	19 592 110
Summa skulder		**22 419 354**	**23 530 165**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 222 590**	**37 733 907**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 228 151	3 907 875
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 010 465	-2 731 288
Övriga poster	0	0
	2 238 616	1 176 587
Erhållen ränta	1 204	5 764
Erlagd ränta	-622 476	-577 471
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 617 344	604 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 058	-5 400
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-341 111	-261 259
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 220 175**	**338 221**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-777 084	-777 084
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-777 084**	**-777 084**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**443 091**	**-438 863**
Likvida medel vid årets början	1 234 383	1 673 246
Likvida medel vid årets slut	1 677 474	1 234 383
	443 091	**-438 863**

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
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	15 051 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	4 278 852	3 925 424
	Hyresintäkt garage och bilplatser	214 725	198 625
	Intäkt andrahandsupplåtelse	21 004	13 470
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 631	14 567
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	152
		4 517 203	**4 152 238**

I årsavgift ingår vatten, tv och bredband.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	4 120	0
		4 120	**0**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-119 577	-281 299
	El	-171 244	-162 602
	Vatten	-373 420	-335 090
	Renhållning	-95 358	-95 531
	TV, bredband, iptelefoni	-190 948	-178 896
	Obligatoriska besiktningar	0	-7 958
	Serviceavtal	-129 358	-124 003
	Förvaltningskostnader	-263 446	-396 050
	Försäkringar	-72 698	-63 021
	Fastighetsskatt	-129 132	-122 440
	Övriga driftskostnader	-9 569	-16 239
		-1 554 750	**-1 783 130**
Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-14 969	-114 625
	Underhåll installationer	-81 686	-126 456
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-276 250
	Underhåll övrigt	-32 442	0
		-129 097	**-517 331**
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 125	-15 500
	Övriga förvaltningskostnader	-209 949	-207 370
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	-286
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 585	-15 681
	Föreningsverksamhet	0	-9 314
	Kontorsutrustning och -material	-679	-1 430
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-14 543
	Konsulter	0	-10 500
	Förbrukningsinventarier	-14 349	-31 467
	Medlemsavgifter HSB	-33 521	-32 680
	Stämma och styrelse	-11 366	-3 001
		-290 861	**-341 771**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-127 000	-116 800
	Löner för anställda	-7 100	-6 600
	Vicevärdsarvode	-120 000	-120 000
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Övriga personalkostnader	-5 004	-4 919
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-45 895	-79 101
		-307 999	**-333 420**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 010 465	-1 311 645
	Återföring av tidigare nedskrivning av byggnader	0	4 042 933
		-1 010 465	**2 731 288**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 262 193	51 262 193
Ingående anskaffningsvärde mark	654 350	654 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 916 543**	**51 916 543**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-15 672 859	-11 184 624
Omklassificering från nedskrivning	0	-3 176 590
Årets avskrivningar byggnader	-1 010 465	-1 311 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-16 683 324**	**-15 672 859**
Utgående redovisat värde	**35 233 219**	**36 243 684**
Redovisade värden byggnader	34 578 869	35 589 334
Redovisade värden mark	654 350	654 350

Fastighetsbeteckning: Tomaten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	43 400 000	11 000 000	54 400 000	52 200 000
Lokaler	1985	566 000	624 000	1 190 000	1 160 000
		43 966 000	**11 624 000**	**55 590 000**	**53 360 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 786 000	27 786 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**27 786 000**	**27 786 000**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 511	4 846
	4 511	**4 846**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	74 870	72 698
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 892	14 917
Förutbetald administration	8 250	0
Förutbetald fastighetsskötsel	48 563	129 358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 312	33 521
	306 887	**250 494**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2026-06-30	1 272 600	16 000
Stadshypotek AB	3,87%	2027-01-30	893 320	220 000
Stadshypotek AB	4,61%	2026-03-01	1 772 135	187 084
Stadshypotek AB	3,09%	2026-01-30	6 825 000	100 000
Stadshypotek AB	2,73%	2027-04-30	6 200 000	200 000
Stadshypotek AB	2,69%	2028-06-30	2 007 364	26 000
Stadshypotek AB	2,79%	2029-06-30	2 317 210	28 000
			21 287 629	**777 084**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**10 943 894**
Nästa års amortering av långfristig skuld	474 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 869 735
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**10 343 735**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 108 336
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	17 402 209
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	239 208	282 543
Uttag	-27 519	-43 335
	211 689	**239 208**

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 973	11 780
Slutskatteskuld föregående år	1 720	0
	15 693	**11 780**

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 231	0
Personalens källskatt	3 125	3 125
Arbetsgivaravgifter	1 064	3 273
	5 420	**6 398**

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 513	35 694
Upplupna räntekostnader	76 142	68 758
Upplupen revision	15 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	460 164	475 475
	587 819	**593 927**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-17
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anton Folkemark

Carola Granström

Johnny Wittenberg

Kenneth Karlsson

Lukas Nyberg

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

Jenny Edin
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tomaten i Borgholm, org.nr. 716404-3866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tomaten i Borgholm 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 Tomaten i Borgholm 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.

Borgholm

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Edin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Johnny Wittenberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:31:24

Carola Granström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:58:41

Kenneth Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:01:10

Anton Folkemark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:58:03

Lukas Nyberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:29:12

Jenny Edin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:49:09

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:57:01

Revisionsberättelse 2025

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

Jenny Edin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:51:00

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:56:40

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.