



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Tummelisa i Nyköping

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tummelisa i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2175 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - - 2025-08-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Teskedsgumman 1	1979-09-24	1979 och 1980
Tummelisa 1	1979-09-24	1979 och 1980
Mumintrollet 1	1979-09-24	1979 och 1980

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 594
Totalt 58 objekt		6 594

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 32 st 4 rok, 8 st 5 rok, 8 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Lindqvist	Ordförande
Roy Krantz	Ledamot
Håkan Jansson	Ledamot
Susanne Hultman	Ledamot
Jens Ånelöf	Ledamot
Åsa Brorsson	Ledamot
Hans-Göran Lundgren	HSB Ledamot



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Lars Henriesson med Bahman Palani som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jytte Krath (sammankallande), Anna Margareta Lund samt Jesper Björklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27. På stämman deltog 23 st varav 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021 och reviderades augusti 2022.

Den redovisar delar av fastigheternas underhållsbehov fram till 2044.

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 våren 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997-1998	Fasadmålning
2008-2010	Fasadmålning och fasad renovering
2012	Anslutning till kommunalt bredbandsnät
2013	Byte värmepump
2014	Byte plåtar garagedörrar
2014	Byte Expensionskärl
2015	Takvård av alla hustak
2017	Komplettering av parkeringsytor
2019	4:a års behandling av alla hustak
2019	Inköp av släpkärra
2020	Installation av bergvärme
2022	Asfaltering infart parkering
2022	Byte skadad panel på garage och förråd
2023-2025	Fasadmålning och fasad renovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Enl antaganden 2024.)

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Byte garagedörrar

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Vattenfall - Elnät
Jämtkraft - Elhandelsavtal
Nyköpings Kommun - Vatten och renhållning
Sappa - TV-kanaler
Indoor - Övervakning, service bergvärmeanläggning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	97	60	116	118	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 109	2 155	1 879	1 857	1 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 109	2 155	1 879	1 857	0
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	124	134	126	102	0
Årsavgifter, kr/kvm	502	478	455	455	455
Årsavgifter/totala intäkter, %	101	101	98	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	498	476	463	455	0
Nettoomsättning, tkr	3 284	3 120	2 977	3 010	3 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	-182	257	187	333
Soliditet, %	29	28	31	31	29

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter % och Totala intäkter, kr/kvm.

** Förklaring till nyckeltalen återfinns i Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar som påverkar resultat men ej likviditeten. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 97 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 515 800	0	0	1 515 800
Underhållsfond, kr	2 086 888	0	178 355	2 265 243
S:a bundet eget kapital, kr	3 602 688	0	178 355	3 781 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 499 097	-182 481	-178 355	2 138 261
Årets resultat, kr	-182 481	182 481	-46 884	-46 884
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 316 616	0	-225 239	2 091 377
S:a eget kapital, kr	5 919 304	0	-46 884	5 872 420

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 645 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	2 316 616
Årets resultat, kr	-46 884
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 645
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 091 377

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 091 377
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 283 832	3 119 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 674
Summa Rörelseintäkter		3 283 832	3 137 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 026 871	-2 263 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 315	-56 419
Personalkostnader	Not 6	-164 389	-228 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-437 988	-422 495
Övriga rörelsekostnader		-229 824	0
Summa Rörelsekostnader		-2 923 387	-2 971 191
Rörelseresultat		360 444	166 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 352	-348 936
Summa Finansiella poster		-407 328	-348 936
Resultat efter finansiella poster		-46 884	-182 481
Resultat före skatt		-46 884	-182 481
Årets resultat		-46 884	-182 481

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	19 034 984	15 967 830
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	188 809	200 991
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	3 313 370
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 223 794	19 482 190

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	291 884	291 884
Summa Finansiella anläggningstillgångar		291 884	291 884

Summa Anläggningstillgångar

19 515 678 **19 774 074**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	10
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	693 181	1 223 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	114 838	81 910
Summa Kortfristiga fordringar		808 018	1 305 856

Summa Omsättningstillgångar

808 018 **1 305 856**

Summa Tillgångar

20 323 696 **21 079 931**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 515 800	1 515 800
Fond för yttre underhåll	2 265 243	2 086 888
Summa Bundet eget kapital	3 781 043	3 602 688

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 138 261	2 499 097
Årets resultat	-46 884	-182 481
Summa Fritt eget kapital	2 091 377	2 316 616

Summa Eget kapital

5 872 420 **5 919 304**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 858 000	3 192 350
Summa Långfristiga skulder		1 858 000	3 192 350

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 047 516	11 019 512
Leverantörsskulder		51 091	312 927
Skatteskulder		30 806	28 416
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	88 172	88 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	375 691	519 400
Summa Kortfristiga skulder		12 593 276	11 968 277

Summa Skulder

14 451 276 **15 160 627**

Summa Eget kapital och skulder

20 323 696 **21 079 931**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 444	166 455
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	437 988	422 495
Utrangeringar	229 824	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	667 812	422 495
Erhållen ränta	24	0
Erlagd ränta	-414 160	-295 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	614 121	293 111
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 941	82 573
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-396 197	-59 196
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-429 138	23 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 982	316 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-409 416	-1 386 669
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-409 416	-1 386 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-306 346	1 766 264
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-306 346	1 766 264
Årets kassaflöde	-530 780	696 083
Likvida medel vid årets början	1 222 025	525 942
Likvida medel vid årets slut	691 246	1 222 025

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 668 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 312 146	3 154 390
	Övriga primära intäkter	10 566	4 462
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 322 712	3 158 852
	Hysesbortfall	-38 880	-38 880
	<i>Summa</i>	-38 880	-38 880
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 283 832	3 119 972
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	17 674
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	17 674
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 558	-7 474
	Snö och halk-bekämpning	-93 688	-154 018
	Reparationer	-37 480	-85 584
	Planerat underhåll	-21 645	-55 411
	Försäkringsskador	0	-102 488
	El	-18 000	-17 649
	Uppvärmning	-449 668	-457 232
	Vatten	-352 734	-408 555
	Sophämtning	-185 885	-147 889
	Fastighetsförsäkring	-184 821	-166 953
	Kabel-TV och bredband	-116 982	-102 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-479 820	-479 820
	Förvaltningsavtalskostnader	-81 589	-78 439
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 026 871	-2 263 549

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-569
	Administrationskostnader	-17 892	-13 064
	Extern revision	-14 000	-13 375
	Medlemsavgifter	-18 500	-18 500
	Föreningsverksamhet	-10 641	-9 311
	Övriga förvaltningskostnader	-3 282	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 315	-56 419
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 660	-86 860
	Revisionsarvode	-1 425	-1 000
	Övriga arvoden	-92 055	-93 610
	Löner och övriga ersättningar	-1 000	-2 515
	Sociala avgifter	-35 349	-43 844
	Övriga personalkostnader	-900	-900
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 389	-228 729

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 082 829	24 082 829
	Ingående anskaffningsvärde mark	326 000	326 000
	Årets investeringar	409 416	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-318 464	0
	Omklassificeringar	3 313 370	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	27 813 151	24 408 829
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 440 999	-8 030 685
	Årets avskrivningar	-425 807	-410 314
	Återförda avskrivningar	88 639	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 778 167	-8 440 999
	Utgående redovisat värde	19 034 984	15 967 830
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 126 000	42 126 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 850 000	21 850 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	63 976 000	63 976 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 730 500	18 730 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	18 730 500	18 730 500
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	285 870	285 870
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	285 870	285 870
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-84 879	-72 698
	Årets avskrivningar	-12 181	-12 181
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-97 061	-84 879
	Utgående redovisat värde	188 809	200 991

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 313 370	1 926 700
	Årets investeringar	409 416	1 386 669
	Omklassificering till byggnad	-3 722 786	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 313 370
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående andel i HSB	500	500
	Ingående värde andelar i HSB Solcellspark	291 384	291 384
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	291 884	291 884
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	691 246	1 222 025
	Övriga fordringar	1 935	1 911
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	693 181	1 223 936
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 838	81 910
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	114 838	81 910

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,9%	2025-09-30	1 767 584	30 824
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2025-09-03	932 416	49 684
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-12	1 800 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	666 250	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	1 727 450	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-18	300 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	1 200 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2025-10-23	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2025-11-05	1 819 466	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,81%	2026-03-01	1 334 350	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,63%	2027-01-30	1 858 000	40 000
			13 905 516	320 508
Långfristig del			1 818 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 047 516	
Kortfristig del			12 087 516	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			320 508	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 282 032	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,84%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,9%	2025-09-30	1 767 584	30 824
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2025-09-03	932 416	49 684
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-12	1 800 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	666 250	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	1 727 450	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-18	300 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,3%	2025-09-03	1 200 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2025-10-23	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,1%	2025-11-05	1 819 466	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,81%	2026-03-01	1 334 350	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,63%	2027-01-30	1 858 000	40 000
			13 905 516	320 508
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 047 516	
Kortfristig del			12 087 516	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	4 671	4 521
Inre fond	83 501	83 501
<i>Summa Övriga skulder</i>	88 172	88 022

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	268 655	256 467
Upplupna räntekostnader	72 891	79 699
Övriga upplupna kostnader	34 145	183 234
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	375 691	519 400

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2025-11-13.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Tummelisa i Nyköping, org.nr. 719000-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Tummelisa i Nyköping för räkenskapsåret 20240901 - 20250831.

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 augusti 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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:s Bostadsrättsförening Tummelisa i Nyköping för räkenskapsåret 20240901 - 20250831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Henricsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Conny Lindqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-20 kl. 15:00:33



Susanne Hultman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 21:07:16



Hans-Göran Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 18:49:29



Håkan Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-21 kl. 11:57:12



Roy Krantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-23 kl. 16:34:59



Jens Ånelöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 16:39:02



Åsa Brorsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-23 kl. 08:45:36



Lars Henricsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 20:13:08



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 06:49:37



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Lars Henricsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-26 kl. 20:15:00



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-28 kl. 06:48:53



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.