



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	9
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 278
36	garageplatser	0
40	p-platser	0
Totalt 145 objekt		5 287

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	2024-05-23	
Johnny Wittenberg	Ledamot	2024-01-01	2024-05-23
Simon Blomberg	Ordförande	2024-01-01	2024-05-23
Jeanette Engström	Ledamot	2024-01-01	
Marina Heiman	Ledamot	2024-01-01	
Carola Granström	Ledamot	2024-01-01	
Anton Folkemark	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-09-12	
Lukas Nyberg	Ledamot	2024-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carola Granström och Simon Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Wittenberg, Jeanette Engström och Simon Blomberg.

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

Valberedning har varit: Ulla Lannersund (ordförande) och Anna Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,9%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 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 2023-09-14.

Återföring av nedskrivning

Sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes, har föreningens fastighet stigit i värde. Nedskrivningen har därför återförts 2024. Detta påverkar årets resultat positivt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Nya räcken och frontbeklädning 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. Beskrining 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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av takpannor och tak detaljer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	257	249	212	256
Skuldsättning, kr/kvm	4 173	4 320	4 656	4 812	4 959
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 181	4 328	4 664	4 812	4 959
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	94	80	70	82	79
Årsavgifter, kr/kvm	744	702	662	642	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	90	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	785	745	731	678	669
Nettoomsättning, tkr	4 152	3 941	3 724	3 575	3 531
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 319	-21	391	-356	287
Soliditet, %	38	31	30	28	29

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

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

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

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

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

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

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 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

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	4 778 478	0	-67 331	4 711 147
S:a bundet eget kapital, kr	6 237 478	0	-67 331	6 170 147
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 668 876	-21 398	67 331	4 714 809
Årets resultat, kr	-21 398	21 398	3 318 786	3 318 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 647 478	0	3 386 117	8 033 595
S:a eget kapital, kr	10 884 956	0	3 318 786	14 203 742

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 517 331 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	4 647 478
Årets resultat, kr	3 318 786
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	517 331
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 033 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 033 595

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 152 238	3 941 287
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 152 238	3 941 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 783 130	-1 500 887
Underhåll enligt plan	Not 4	-517 331	-505 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 771	-289 406
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-333 420	-303 506
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	2 731 288	-876 411
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-244 363	-3 475 647
RÖRELSERESULTAT		3 907 875	465 640
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 764	6 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 853	-493 924
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-589 089	-487 038
			0
ÅRETS RESULTAT		3 318 786	-21 398

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	36 243 684	33 512 396
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>36 243 684</u>	<u>33 512 396</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 244 184</u>	<u>33 512 896</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 613
Avräkningskonto HSB		1 234 383	1 673 246
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 846	3 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	250 494	243 644
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 489 723</u>	<u>1 923 185</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 489 723</u>	<u>1 923 185</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 733 907</u>	<u>35 436 081</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 459 000	1 459 000	
Fond för yttre underhåll	4 711 147	4 778 478	
Summa bundet eget kapital	6 170 147	6 237 478	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 714 809	4 668 876	
Årets resultat	3 318 786	-21 398	
Summa fritt eget kapital	8 033 595	4 647 478	
Summa eget kapital	14 203 741	10 884 955	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 938 055	13 631 349
Summa långfristiga skulder		3 938 055	13 631 349
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		18 126 658	9 210 448
Medlemmarnas inre fond	Not 13	239 208	282 543
Leverantörsskulder		614 139	880 901
Aktuell skatteskuld	Not 14	11 780	8 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 398	6 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	593 927	530 137
Summa kortfristiga skulder		19 592 110	10 919 777
Summa skulder		23 530 165	24 551 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 733 907	35 436 081	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 907 875	465 640
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-2 731 288	876 411
Övriga poster	0	0
	<u>1 176 587</u>	<u>1 342 051</u>
Erhållen ränta	5 764	7 403
Erlagd ränta	-577 471	-484 511
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>604 880</u>	<u>864 943</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 400	-23 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-261 259	686 073
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>338 221</u>	<u>1 527 372</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-501 250
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-501 250</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-777 084	-1 777 084
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-777 084</u>	<u>-1 777 084</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-438 863	-750 962
Likvida medel vid årets början	1 673 246	2 424 208
Likvida medel vid årets slut	<u>1 234 383</u>	<u>1 673 246</u>
	-438 863	-750 962

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.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 925 424	3 706 788
Hysesintäkt garage och bilplatser	198 625	200 550
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 470	24 444
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 567	9 505
Övriga primära intäkter och ersättningar	152	-1
	4 152 238	3 941 287
I årsavgiften ingår vatten , tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-281 299	-122 748
El	-162 602	-146 997
Vatten	-335 090	-274 683
Renhållning	-95 531	-103 063
TV, bredband, iptelefoni	-178 896	-178 920
Obligatoriska besiktningar	-7 958	0
Serviceavtal	-124 003	-114 580
Förvaltningskostnader	-396 050	-371 550
Försäkringar	-63 021	-64 857
Fastighetsskatt	-122 440	-119 647
Övriga driftskostnader	-16 239	-3 842
	-1 783 130	-1 500 887
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-114 625	-56 414
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-7 504
Underhåll installationer	-126 456	-342 601
Underhåll huskropp utvändigt	-276 250	-98 918
	-517 331	-505 437
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 500	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-207 370	-196 207
Kostnader andrahandsupplåtelse	-286	0
Kostnader överlåtelse och pant	-15 681	-8 823
Föreningsverksamhet	-9 314	-686
Kontorsutrustning och -material	-1 430	-787
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 543	-12 480
Konsulter	-10 500	-6 406
Förbrukningsinventarier	-31 467	-11 926
Medlemsavgifter HSB	-32 680	-29 920
Stämma och styrelse	-3 001	-10 171
	-341 771	-289 406

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-116 800	-102 300
Löner för anställda	-6 600	-1 600
Vicevärdsarvode	-120 000	-117 915
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Övriga personalkostnader	-4 919	-4 800
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-79 101	-70 891
	-333 420	-303 506
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 311 645	-876 411
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnader	4 042 933	0
	2 731 288	-876 411

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 262 193	50 760 943
Årets investering byggnader	0	501 250
Ingående anskaffningsvärde mark	654 350	654 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 916 543	51 916 543

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 184 624	-10 308 213
Omklassificering från nedskrivning	-3 176 590	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 311 645	-876 411
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 672 859	-11 184 624

Nedskrivning byggnader	0	-7 219 523
------------------------	---	------------

Utgående redovisat värde	36 243 684	33 512 396
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	35 589 334	32 858 046
Redovisade värden mark	654 350	654 350

Fastighetsbeteckning: Tomaten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	41 200 000	11 000 000	52 200 000	52 200 000
Lokaler	1985	536 000	624 000	1 160 000	1 160 000
		41 736 000	11 624 000	53 360 000	53 360 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 786 000	2 786 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 786 000	2 786 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 846	3 682
	4 846	3 682

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	72 698	70 043
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 917	16 918
Förutbetald fastighetsskötsel	129 358	124 003
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 521	32 680
	250 494	243 644

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,23%	2025-06-30	2 345 210	28 000
Stadshypotek AB		1,15%	2026-06-30	1 288 600	16 000
Stadshypotek AB		1,27%	2025-01-30	6 925 000	100 000
Stadshypotek AB		3,87%	2027-01-30	1 113 320	220 000
Stadshypotek AB		4,61%	2026-03-01	1 959 219	187 084
Stadshypotek AB		3,56%	2025-04-30	6 400 000	200 000
Stadshypotek AB		3,25%	2025-03-30	2 033 364	26 000
				22 064 713	777 084

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 938 055**

Nästa års amortering av långfristig skuld 423 084

Lån som ska konverteras inom ett år 17 703 574

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **18 126 658**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,53%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 108 336

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 179 293

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	282 543	295 276
Uttag	-43 335	-12 732
	239 208	282 543

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 780	8 992
	11 780	8 992

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 125	3 300
Arbetsgivaravgifter	3 273	3 456
	6 398	6 756

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 694	37 833
Upplupna räntekostnader	68 758	51 376
Upplupen revision	14 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	475 475	424 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 938
	593 927	530 137

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Folkemärk.....
Carola Granström.....
Jeanette Engström.....
Johnny Wittenberg.....
Lukas Nyberg.....
Marina Heiman

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 Brf Tomaten i Borgholm, org.nr. 716404-3866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tomaten i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Tomaten i Borgholm för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-17 kl. 17:49:53



CAROLA GRANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:04:05



MARINA HEIMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:50:02



ANTON FOLKEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:06:49



LUKAS NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:25:22



JEANETTE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:26:39



JENNY EDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:14:18



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:52:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-26 kl. 17:13:28



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:52:14



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.