



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tor i Barnarp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tor i Barnarp med säte i Jönköping org.nr. 716403-1788 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barnarp 9:2	1982-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i SÄKRA. 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
40	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 612
40	Garage (upplåtna med bostadsrätt)	813
Totalt 80 objekt		4 425

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 16 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oskar Nyqvist	Ordförande	2021-06-16	
Dennis Lindberg	Ledamot	2024-06-28	
Mattias Tokic	Ledamot	2019-08-18	
Frank Pettersson	Ledamot	2021-06-16	2025-06-29
Isabell Andersson	Ledamot	2025-06-29	
Fanny Kruse	Ledamot	2022-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Nyqvist samt Dennis Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dennis Lindberg, Frank Pettersson, Oskar Nyqvist, Isabell Andersson och Fanny Kruse.

Revisorer har varit: Erik Bengtsson med Sandra Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Liselott Dalengren (sammankallande) och Erik Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023- 2025	Ommurning av tegelfasad på samtliga boendehus
2021	Målning av fasader
2021	Uppdaterad skyltning av området
2021	Inköp av bänkar och bord till lekplatserna
2019	Byte av garagebelysning
2018	Inglasade altaner
2017	Takbyte
2017	Fönsterbyte
2017	Dörrbyte
2015	Byte av garageportar

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

Årtal	Åtgärd
2025-pågående	Byte av ventilationsaggregat och spisfläktar
2026	Ny asfaltering på delar av området

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	254	302	227	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 624	5 685	5 746	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 624	6 965	7 040	7 114	7 189
Räntekänslighet, %	8	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	50	58	46	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	663	775	740	672	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 950	2 820	2 703	2 569	2 500
Resultat efter finansiella poster, tkr	286	-15	135	229	-1 539
Soliditet, %	4	3	3	0	0

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

Sparande: (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 kvm.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	647 200	0	0	647 200
Underhållsfond, kr	288 983	0	220 829	509 812
S:a bundet eget kapital, kr	936 183	0	220 829	1 157 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-218 641	-15 261	-220 829	-454 731
Årets resultat, kr	-15 265	15 261	286 152	286 152
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-233 906	0	65 323	-168 579
S:a eget kapital, kr	702 277	0	286 152	988 433

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 171 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	-233 902
Årets resultat, kr	286 152
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 171
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-168 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-168 579
------------------------------------	-----------------

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	2 949 580	2 819 657
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 949 580	2 819 657
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 234 200	-1 182 678
Underhåll enligt plan	Not 4	-12 171	-308 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 574	-106 183
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-112 578	-135 974
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-825 461	-790 056
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-596	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 297 580	-2 523 840
RÖRELSERESULTAT		652 001	295 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 894	50 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 668	-361 915
Övriga finansiella poster	Not 9	-75	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-365 849	-311 078
ÅRETS RESULTAT		286 152	-15 261

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 027 237	23 075 458
Inventarier och installationer	Not 11	23 096	27 715
Pågående nyanläggningar	Not 12	2 135 580	1 296 162
Summa materiella anläggningstillgångar		26 185 913	24 399 335
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 186 413	24 399 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		351 080	460 709
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 500	1 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	163 699	194 555
Summa kortfristiga fordringar		516 279	656 690
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	30 461	357 928
Summa kassa och bank		30 461	357 928
Summa omsättningstillgångar		546 740	2 014 618
SUMMA TILLGÅNGAR		26 733 153	26 414 453

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	647 200	647 200	
Fond för yttre underhåll	509 812	288 983	
Summa bundet eget kapital	1 157 012	936 183	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-454 731	-218 641	
Årets resultat	286 152	-15 261	
Summa ansamlad förlust	-168 579	-233 902	
Summa eget kapital	988 433	702 281	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	0	15 232 323
Summa långfristiga skulder		0	15 232 323
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		24 886 998	9 924 675
Medlemmarnas inre fond	Not 19	12 017	12 017
Leverantörsskulder		443 194	167 461
Aktuell skatteskuld	Not 20	64 694	46 868
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	27 085	29 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	310 731	299 364
Summa kortfristiga skulder		25 744 720	10 479 849
Summa skulder		25 744 720	25 712 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 733 153	26 414 453	

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	652 001	295 817
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	825 461	790 056
Övriga poster (utrangeringskostnad)	596	0
	<u>1 478 058</u>	<u>1 085 873</u>
Erhållen ränta	6 894	50 837
Erlagd ränta	-372 668	-362 639
Övriga poster	-75	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 112 209</u>	<u>774 071</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 781	-26 234
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	302 548	67 856
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 445 538</u>	<u>815 693</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 612 635	-1 395 085
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 612 635</u>	<u>-1 395 085</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-270 000	-270 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-270 000</u>	<u>-270 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 437 097	-849 392
Likvida medel vid årets början	1 818 638	2 668 030
Likvida medel vid årets slut	<u>381 541</u>	<u>1 818 638</u>
	-1 437 097	-849 392

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 146 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 808 528	2 674 800
Årsavgift TV/bredband	126 240	0
Hysesintäkt övrigt	2 620	2 880
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	126 240
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	588	10 935
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 604	4 802
	2 949 580	2 819 657
I Årsavgift ingår el, värme och vatten. Årsavgift TV/Bredband debiteras utöver årsavgift bostäder.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-86 559	-63 885
El	-39 341	-44 340
Vatten	-180 642	-164 144
Renhållning	-100 555	-94 856
TV, bredband, iptelefoni	-157 800	-126 411
Förvaltningskostnader	-182 509	-200 387
Försäkringar	-105 759	-97 440
Fastighetsskatt	-366 330	-366 330
Övriga driftskostnader	-14 704	-24 886
	-1 234 200	-1 182 678
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-12 171	-308 950
	-12 171	-308 950
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 178	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-74 215	-73 570
Kontorsutrustning och -material	0	-507
Förbrukningsinventarier	-1 860	-2 606
Medlemsavgifter HSB	-22 321	-17 500
	-112 574	-106 183
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-88 200	-85 950
Löner för anställda	-1 500	0
Vicevärdarvode	0	-10 000
Övriga arvoden	0	-5 000
Revisionsarvode	4 000	-2 000
Sociala avgifter	-26 878	-33 024
	-112 578	-135 974
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-820 842	-785 438
Installationer och inventarier	-4 619	-4 618
	-825 461	-790 056
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-596	0
	-596	0
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgift lån	-75	0
	-75	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2 102

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 788 285	30 398 473
Årets utrangering byggnad	-456 698	0
Årets investering byggnader	1 773 217	389 812
Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 725	1 620 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 725 530	32 409 010

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 333 552	-8 548 114
Årets utrangering byggnad	456 102	0
Årets avskrivningar byggnader	-820 842	-785 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 698 292	-9 333 552

Utgående redovisat värde

24 027 237 23 075 458

Redovisade värden byggnader	22 406 512	21 454 733
Redovisade värden mark	1 620 725	1 620 725

Fastighetsbeteckning: Barnarp 9:2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1982	32 364 000	16 480 000	48 844 000	48 844 000
		32 364 000	16 480 000	48 844 000	48 844 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 886 000	26 886 000
Summa ställda säkerheter	26 886 000	26 886 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	85 449	85 449
Utgående anskaffningsvärden	85 449	85 449

Ingående avskrivningar	-57 734	-53 116
Årets avskrivningar	-4 619	-4 618
Utgående avskrivningar	-62 353	-57 734

Utgående redovisat värde

23 096 27 715

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 296 162	290 889
Årets Investering	839 418	1 005 273
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 135 580	1 296 162

*Pågående nyanläggning avser byte av ventilationsaggregat samt spisfläktar i bostäderna.
Nyttjandeperioden uppskattas till 25 år.*

	2025-12-31	2024-12-31		
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	1 500	1 426		
	1 500	1 426		
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 699	194 555		
	163 699	194 555		
Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3mån	3	2025-03-04		
	0	1 000 000		
	0	1 000 000		
Not 17 BANK				
Swedbank samt SBAB	30 461	357 928		
	30 461	357 928		
Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB (SCBC)	0,91%	2026-09-25	9 251 073	100 000
SBAB (SCBC)	2,51%	2026-12-11	3 640 000	40 000
SBAB (SCBC)	2,55%	2026-02-12	3 650 000	40 000
SBAB (SCBC)	2,55%	2026-02-12	2 331 250	25 000
SBAB (SCBC)	2,90%	2026-05-11	3 272 500	35 000
SBAB (SCBC)	2,77%	2026-08-11	2 742 175	30 000
			24 886 998	270 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				24 886 998
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				24 886 998
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 080 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				23 536 998
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	12 017	12 017		
	12 017	12 017		
Not 20 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	64 694	46 868		
	64 694	46 868		

	2025-12-31	2024-12-31
Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	13 230	14 391
Arbetsgivaravgifter	13 855	15 073
	27 085	29 464
Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	40 408	33 782
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 409	237 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 914	27 898
	310 731	299 364

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-24 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ort: Jönköping

Dennis Lindberg

Fanny Kruse

Isabell Andersson

Mattias Tokic

Oskar Nyqvist

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

Eric Bengtsson

Carina Westlund Myrén

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Barnarp, org.nr. 716403-1788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor i Barnarp för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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, förfälskning, 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 Tor i Barnarp för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tor i Barnarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Oskar Nyqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:35:52



Isabell Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:40:06



Mattias Tokic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 10:35:46



Fanny Kruse

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:40:40



Dennis Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:40:22



Erik Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:49:51



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:33:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Tor i Barnarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:48:53



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:32:28



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.