Årsredovisning 2025

HSB Brf Tigern i Tomelilla

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tigern i Tomelilla med säte i TOMELILLA org.nr. 738800-1005 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tomelilla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tigern 1	1964-01-01	1966 och 1967
Tigern 2	1964-01-01	1967, 1968, 1984 och 1997
Tigern 3	1964-01-01	1968 och 1969
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	50
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 032
60	garageplatser	0
Totalt 212 objekt		**11 082**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 93 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Dokument-ID 092221155575766887l9 Signerat IM, AO1, LD, LJ, EN, AC, MP, AO2

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Lill Malmgren	Ordförande		
Lennart Johansson	Ledamot		
Kerstin Lindström	Ledamot		2025-05-28
Eva Nordbeck	Ledamot		
Andreas Olsson	Ledamot		
Lukas Dapkus	Ledamot	2025-05-28	
Gertie Mårtensson	Suppleant		2025-05-28
Magnus Andersson	Suppleant		
Henrik Viktorsson	Suppleant	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Olsson, Lennart Johannson och Eva Nordbeck.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Johansson, Eva Nordbeck, Inga-Lill Malmgren och Andreas Olsson.

Revisorer har varit: Annelie Cederholm och Margaret Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sonja Nilsson (sammankallade) Anita Kronqvist och Elzbieta Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-01.

Ny tvättmaskin har installerats på Björkebogatan 4 A, södra tvättstugan.
Ny tvättmaskin och torktumlare har installerats på Björkebogatan 2
Ellestorps Bygg har renoverat golv i entreér i 5 trapphus
Påbörjat byggadministration kring dränering/dagvattenledningar: accepterad anbudet från Antonssons Mark är 10 250 000 kr samt plattor kring byggnaden på ca 500 000 kr.
JMS Vattenrening har installerat nya vattenreningssystem på Tigern 1 och Tigern 2
Ny cirkulationspump har installerats på Tigern 2
Nytt styrdon till värme har efter vattenläcka installerats på Tigern 3.
Föreningen har beslutat att avsluta avsättning till inre fond.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
2014: Föreningen köpt parkeringsmarken av kommunen
2015: Relining Tigern 1
2016: Byte av låssystem och sanering av PCB i samtliga fastigheter och markytor.
2019: Takomläggning Tigern 2 och 3
2021: Spolning och filmning av samtliga ledningar och avlopp
2022: Besiktning av skyddsrummen
2023: Hamlat 104 träd. Bytt alla källarfönster. Bytt alla glödlampor mot led.
2024: Renovering av kallgarage samt renovering av gavelfasad Byavägen 7

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
2026: Byte av vatten- avloppsledningar, byte av dagvattenledningar, spillvattenledningar, dränering, byte av brunnar samt stuprörsanslutningar.
2026: Asfalt på gångbanor samt framför garagen Tigern 1.
2028: Relining alt Stambyte och badrumsrenoveringar i samtliga fastigheter. Kostnad beroende på val av metod; enligt underhållsplan beräknas ca 45 000 000 kr vid stambyte/badrumsrenovering.
Byte av fläktaggregat och takfläktar.
2029: Byte av plåt under taksprång, byte av stuprör, hängrännor och vindskivor.
2032: Byte av samtliga fönster i samtliga fastigheter.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	170	177	133	73
Skuldsättning, kr/kvm	551	582	640	697	754
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	554	585	642	700	757
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	255	239	216	187	202
Årsavgifter, kr/kvm	846	769	725	659	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	878	763	728	655	632
Nettoomsättning, tkr	9 672	8 425	7 895	7 180	6 950
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 145	318	770	465	90
Soliditet, %	47	41	41	36	33

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	750 900	0	0	750 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 398 211	0	-445 938	2 952 273
S:a bundet eget kapital, kr	**4 149 111**	**0**	**-445 938**	**3 703 173**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 082 262	317 907	445 938	3 846 107
Årets resultat, kr	317 907	-317 907	1 144 637	1 144 637
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 400 169**	**0**	**1 590 575**	**4 990 744**
S:a eget kapital, kr	**7 549 280**	**0**	**1 144 637**	**8 693 917**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 425 000 kr samt ianspråktagande skett med 870 938 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	3 400 169
Årets resultat, kr	1 144 637
Reservation till underhållsfond, kr	-425 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	870 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 990 744**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 990 744**

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	9 671 514	8 424 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 549	35 110
Summa Rörelseintäkter		**9 727 063**	**8 459 777**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 264 363	-5 997 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 436	-252 672
Personalkostnader	Not 6	-322 860	-287 285
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-641 563	-558 819
Övriga rörelsekostnader		0	-842 179
Summa Rörelsekostnader		**-8 398 223**	**-7 938 275**
Rörelseresultat		**1 328 840**	**521 501**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 826	55 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 029	-258 614
Summa Finansiella poster		**-184 203**	**-203 610**
Resultat efter finansiella poster		**1 144 637**	**317 891**
Resultat före skatt		**1 144 637**	**317 891**
Årets resultat		**1 144 637**	**317 891**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 455 634	16 097 197
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	112 500	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**15 568 134**	**16 097 197**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**15 568 634**	**16 097 697**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 769	57 298
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 165	21 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	303 876	300 752
Summa Kortfristiga fordringar		**337 810**	**379 913**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 470 054	1 761 860
Summa Kassa och bank		**2 470 054**	**1 761 860**
Summa Omsättningstillgångar		**2 807 863**	**2 141 773**
Summa Tillgångar		**18 376 497**	**18 239 470**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		750 900	750 900
Fond för yttre underhåll		2 952 273	3 398 211
Summa Bundet eget kapital		**3 703 173**	**4 149 111**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 846 107	3 082 262
Årets resultat		1 144 637	317 907
Summa Fritt eget kapital		**4 990 744**	**3 400 169**
Summa Eget kapital		**8 693 918**	**7 549 280**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 108 412	6 453 953
Leverantörsskulder		394 270	699 047
Skatteskulder	Not 14	3 715	11 684
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 036 454	2 265 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 139 728	1 260 245
Summa Kortfristiga skulder		**9 682 580**	**10 690 205**
Summa Skulder		**9 682 580**	**10 690 205**
Summa Eget kapital och skulder		**18 376 497**	**18 239 485**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 328 840	521 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	641 563	558 819
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**641 563**	**558 819**
Erhållen ränta	4 826	63 237
Erlagd ränta	-185 378	-266 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 789 852**	**877 088**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	42 104	33 694
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-665 735	851 479
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-623 632**	**885 173**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 166 220**	**1 762 262**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-112 500	-2 584 417
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-112 500**	**-2 584 417**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-345 541	-633 032
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-345 541**	**-633 032**
Årets kassaflöde	**708 179**	**-1 455 187**
Likvida medel vid årets början	**1 761 860**	**3 217 047**
Likvida medel vid årets slut	**2 470 054**	**1 761 860**

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).

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	1 272 896 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 329 952	8 481 494
	Hyror garage och parkeringsplatser	312 008	256 898
	Övriga primära intäkter	40 384	29 108
	Summa Bruttoomsättning	**9 682 344**	**8 767 500**
	Avgiftsbortfall	0	-1 433
	Hyresbortfall	-10 830	-17 400
	Avsatt till inre fond	0	-324 001
	Summa	**-10 830**	**-342 834**
	Summa Nettoomsättning	**9 671 514**	**8 424 667**

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	55 549	35 110
	Summa Övriga rörelseintäkter	**55 549**	**35 110**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 586 073	-1 323 083
	Snö och halk-bekämpning	-52 868	-176 548
	Reparationer	-734 313	-550 890
	Planerat underhåll	-870 938	-161 986
	El	-295 114	-317 178
	Uppvärmning	-1 909 530	-1 788 945
	Vatten	-616 069	-540 009
	Sophämtning	-153 220	-129 580
	Fastighetsförsäkring	-175 230	-164 520
	Kabel-TV och bredband	-501 019	-502 088
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-273 530	-244 940
	Övriga driftkostnader	-96 460	-97 555
	Summa Driftskostnader	**-7 264 363**	**-5 997 320**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 474	0
	Administrationskostnader	-46 805	-83 263
	Extern revision	-19 500	-23 750
	Konsultkostnader	0	-60 000
	Medlemsavgifter	-46 000	-55 150
	Föreningsverksamhet	-6 373	-2 700
	Övriga förvaltningskostnader	-22 785	-27 810
	Summa Övriga externa kostnader	**-169 436**	**-252 672**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-229 200	-210 000
	Revisionsarvode	-22 920	-20 000
	Övriga arvoden	-17 190	-15 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 840
	Sociala avgifter	-41 062	-33 326
	Övriga personalkostnader	-12 488	-7 119
	Summa Personalkostnader	**-322 860**	**-287 285**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-604 671	-521 927
	Avskrivning på markanläggning	-36 892	-36 892
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-641 563**	**-558 819**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 137 480	29 069 945
	Ingående anskaffningsvärde mark	482 192	482 192
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 106 763	1 106 763
	Årets investeringar	0	3 589 096
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 521 561
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**32 726 435**	**32 726 435**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 629 238	-16 749 801
	Årets avskrivningar	-641 563	-558 803
	Omklassificeringar	0	679 382
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 270 801**	**-16 629 222**
	Utgående redovisat värde	**15 455 634**	**16 097 213**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	652 000	730 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	16 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 024 000	1 081 000
	Summa	**83 476 000**	**81 211 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	13 314 100	13 314 100
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**13 314 100**	**13 314 100**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	162 500
	Årets investeringar	112 500	0
	Omklassificering till byggnad	0	-162 500
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**112 500**	**0**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	22 165	21 863
	Summa Övriga fordringar	**22 165**	**21 863**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	178 888	175 230
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 988	125 522
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**303 876**	**300 752**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	2 450 249	1 725 711
	Bankkonto 7	19 805	36 148
	Summa Kassa och bank	**2 470 054**	**1 761 860**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,88%	2026-03-03	1 705 882	88 616
Stadshypotek AB	2,73%	2026-02-20	1 848 871	96 044
Stadshypotek AB	2,73%	2026-01-30	1 900 019	98 704
Stadshypotek AB	2,69%	2026-10-30	653 640	65 364
			6 108 412	**348 728**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 108 412
Kortfristig del	6 108 412
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	348 728
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 394 912
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	3 715	11 684
	Summa Skatteskulder	**3 715**	**11 684**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Inre fond	2 017 916	2 234 015
	Övriga kortfristiga skulder	18 538	31 261
	Summa Övriga skulder	**2 036 454**	**2 265 276**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	839 599	748 000
	Upplupna räntekostnader	20 652	17 001
	Övriga upplupna kostnader	279 477	495 244
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 139 728**	**1 260 245**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-04-28.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tigern i Tomelilla, org.nr. 738800-1005

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tigern i Tomelilla för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tigern i Tomelilla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Tomelilla

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaret Persson
Av föreningen vald revisor

Annelie Cederholm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tigern i Tomelilla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576688719***

Inga-Lill Malmgren
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:27:42

Andreas Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:17:04

Lukas Dapkus
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:28:28

Lennart Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:42:03

Eva Nordbeck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:33:24

Annelie Cederholm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 21:13:26

Margaret Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:51:07

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:33:07

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tigern i Tomelilla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576849066***

Annelie Cederholm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 21:16:11

Margaret Persson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:45:34

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:32:50

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.