







Årsredovisning 2025

HSB Brf Parken i Nybro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Parken i Nybro med säte i Nybro org.nr. 732400-0707 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apollo 12		1959
Parken 12		1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförskringar Kalmar län. 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
6	förråd	146
2	lokaler (hyresrätt)	172
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 294
Totalt 47 objekt		**2 612**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 19 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl Joel Määttä	Ordförande	2021-06-11	
Gun Ahlgren	Ledamot	2024-06-14	2025-05-21
Anne-Christin Quist Karlsson	Ledamot, utsedd som HSB ledamot	2017-05-11	
Lena Bohman	Ledamot	2025-05-21	
Lena Bohman	Suppleant	2024-06-14	2025-05-21
Eduard Dvuzilov	Ledamot	2024-06-14	
Christian Kouznetsov Einarsson	Ledamot	2021-06-11	
Reine Karlsson	Suppleant	2024-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl Joel Määttä och Christian Kouznetsov Einarsson.
Gun Ahlgren avgick i förtid som styrelseledamot vid föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Bohman, Eduard Dvuzilov, Carl Joel Määttä och Christian Kouznetsov Einarsson.

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

Valberedning har varit: Reine Karlsson (valberedningens ordförande), Josefin Stern-Frank och Ia Roos, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.
En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-08-21.

Underhåll som ligger plannerat kan komma att flyttas fram.
Styrelsen har en energiplan (från 2023) för att minska fastighetens energiförbrukning, klimatavtryck, energikostnader och förslag till att skapa egenproducerad el.
Vi har under året haft två medlemsträffar. Planerade investeringen av solenergi för året 2025 blev inte av, då styrelsen ansåg att anbuden som lämnades av entreprenörerna, vid upphandlingen av fönster- och balkongrenoveringen, inte var tillräckligt lönsamt för den investering och förslag som lämnades.

Föreningen bedriver både momspliktig och momsfria verksamheter. Avdragsrätt för ingående moms på gemensamma kostnader har beräknats enligt omsättningsbaserad fördelningsmetod i enlighet med gällande rätt och Skatteverkets vägledning.Föreningen har haft skriftlig dialog med Skatteverket kring bedömningen av verksamhetens karaktär och tillämpad metod för fördelning av ingående moms. Skatteverket har efter genomgång av förutsättningarna bekräftat att föreningen bedriver blandad verksamhet och att den omsättningsbaserade fördelningsmetoden därför kan tillämpas.

Styrelsen har beslutat att den omsättningsbaserade fördelningsmetoden ska tillämpas konsekvent från och med räkenskapsåret 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte
2002-2003	Badrumsrenovering
2006	Underhåll av fönster/fönsterdörrar utvändigt
2010	Takomläggning
2011	Renovering av portaler
2013	Målning tvättstuga, torkrum och gångar i källare i båda husen. Byte till ledbelysning i gemensamma utrymmen
2015	PCB kontroll. Installation av tilluftsventiler i bostäder Injustering av värme, byte av ventiler och termostater
2016	Radonmätning. Skyddsrumsbesiktning
2017	Nya lägenhetsdörrar. Målning av trapphusen Postboxar
2018	Balkongrenovering. Energideklaration
2019	Ny avfuktare samt målning i torkrum. Digital tavla för bokning av tvättstuga
2020	Nytt torkskåp i tvättstuga
2021	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll. Nytt låssystem och cylinderbyte (tre nycklar per bostad)
2022	Cylinderbyte för de mindre uthyrda förråden. Ny värme- och energistyrning med mätare i bostäderna. Nytt aggregat och tilluftsventilation i hyreslokal. Ladduttag för el- och hybridbilar. Stamspolning i bostäder och huvudstammar. Nya källardörrar med brytskydd.
2023	Målning i gemensamma utrymmen källartoaletter. Ny uteplats (pergola) Mellangatan 5. Byte av cirkulationspump för värme.
2024	IMD-El. Renovering av miljörum (friköpt byggnad) och fler sorteringskärl. Golvbyten i hyreslokal.
2025	Byte av fönster- och balkongdörrar. Renovering av inbyggnadstoaletter.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning gemensamma utrymmen. Byte av tvätt & tork-utrsutning i tvättstuga. Lagning av asfaltsytor.
2027	Obligatorisk ventilationskontroll. Förbättringsmålning av gemensamma utrymmen.
2028	Energideklaration.
2029	Underhållsspolning stammar i bostäder och huvudstammar.
2030	Ommålning trapphus. Ommålning fasader och byte av takrännor.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	92	156	186	147	151
Skuldsättning, kr/kvm	2 825	1 138	1 215	1 272	1 320
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 217	1 223	1 306	0	0
Räntekänslighet, %	4	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	332	249	223	230	218
Årsavgifter, kr/kvm	956	853	787	749	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	890	847	824	781	760
Nettoomsättning, tkr	2 325	2 089	2 030	1 925	1 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	-324	132	150	-138	196
Soliditet, %	25	49	46	44	44

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. Värme, vatten och TV/bredband ingår 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat förklaras främst av ökade rörelsekostnader. Därutöver har föreningen under året belastats av en oväntat hög kostnad för vattenförbrukning samt en restvärdeavskrivning, vilket sammantaget har påverkat resultatet negativt. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 345 961 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 35 kr/m2. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en ökning av årsavgiften med 6%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	80 870	0	0	80 870
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 030	0	0	18 030
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 596 750	0	2 766	1 599 516
S:a bundet eget kapital, kr	**1 695 650**	**0**	**2 766**	**1 698 416**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 264 803	131 677	-2 766	1 393 714
Årets resultat, kr	131 677	-131 677	-324 496	-324 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 396 480**	**0**	**-327 262**	**1 069 218**
S:a eget kapital, kr	**3 092 130**	**0**	**-324 496**	**2 767 634**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 234 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	1 396 480
Årets resultat, kr	-324 496
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 234
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 069 218**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 069 218**

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	2 324 750	2 088 894
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 324 750**	**2 088 894**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 521 555	-1 219 051
Underhåll enligt plan	Not 4	-151 234	-81 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 487	-248 316
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 231	-131 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-264 472	-172 099
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-148 447	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 494 425**	**-1 852 610**
RÖRELSERESULTAT		**-169 675**	**236 284**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 425	19 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 202	-123 518
Övriga finansiella poster	Not 9	-45	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-154 821**	**-104 606**
ÅRETS RESULTAT		**-324 496**	**131 677**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 516 966	5 306 024
Inventarier och installationer	Not 11	-1	5 198
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 516 965	5 311 222
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**9 517 465**	**5 311 722**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		60	4 153
Avräkningskonto HSB		842 183	400 322
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	57 652	23 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	164 099	95 437
Summa kortfristiga fordringar		1 063 994	523 310
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	515 976
Summa kortfristiga placeringar		0	515 976
Kassa och bank			
Bank	Not 17	526 661	3 450
Summa kassa och bank		526 661	3 450
Summa omsättningstillgångar		**1 590 655**	**1 042 736**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 108 119**	**6 354 458**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 870	80 870
Upplåtelseavgifter		18 030	18 030
Fond för yttre underhåll		1 599 516	1 596 750
Summa bundet eget kapital		1 698 416	1 695 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 393 714	1 264 803
Årets resultat		-324 496	131 677
Summa fritt eget kapital		1 069 218	1 396 480
Summa eget kapital		**2 767 634**	**3 092 130**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 606 100	0
Summa långfristiga skulder		5 606 100	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 773 250	2 806 000
Leverantörsskulder		644 384	100 771
Aktuell skatteskuld	Not 19	-1 607	-28
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	12 207	13 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	306 152	341 933
Summa kortfristiga skulder		2 734 386	3 262 328
Summa skulder		**8 340 486**	**3 262 328**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 108 119**	**6 354 458**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-169 675	236 284
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	264 472	172 099
	94 797	408 383
Erhållen ränta	9 122	19 604
Erlagd ränta	-171 514	-116 723
Övriga poster	-45	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-67 640	311 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 520	-31 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	509 121	-1 180
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**345 961**	**278 404**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 618 663	-194 025
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	148 447	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-4 470 216**	**-194 025**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 573 350	-190 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**4 573 350**	**-190 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**449 095**	**-105 621**
Likvida medel vid årets början	919 747	1 025 368
Likvida medel vid årets slut	1 368 843	919 747
	449 095	**-105 621**

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:	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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	2 008 080	1 859 376
	Årsavgift el	87 349	0
	Årsavgift TV/bredband	98 280	73 710
	Hyresintäkt lokaler	84 276	82 620
	Hyresintäkt övrigt	26 276	26 516
	Konsumtionsavgift el	1 602	6 528
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	24 570
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 328	4 302
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	12 039	7 738
	Övriga primära intäkter och ersättningar	5 521	3 534
		2 324 750	**2 088 894**
	I Årsavgift ingår värme, vatten, el, Tv och bredband.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-102 113	-49 390
	El	-133 692	-66 873
	Uppvärmning	-357 270	-329 491
	Vatten	-375 463	-218 273
	Renhållning	-76 370	-76 190
	TV, bredband, iptelefoni	-102 555	-94 932
	Obligatoriska besiktningar	-7 539	0
	Serviceavtal	-35 211	-38 684
	Förvaltningskostnader	-225 060	-252 199
	Försäkringar	-29 121	-25 249
	Fastighetsskatt	-53 899	-55 051
	Övriga driftskostnader	-23 262	-12 717
		-1 521 555	**-1 219 051**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll lokaler	0	-36 288
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-39 471
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-6 188
	Underhåll övrigt	-151 234	0
		-151 234	**-81 946**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 050	-15 425
	Övriga förvaltningskostnader	-176 185	-180 679
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 625	-7 616
	Föreningsverksamhet	-739	-4 201
	Kontorsutrustning och -material	-1 244	-170
	Förbrukningsinventarier	0	-13 831
	Medlemsavgifter HSB	-21 921	-21 370
	Stämma och styrelse	-4 723	-3 834
	Kundförluster m m	0	-1 190
		-232 487	**-248 316**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-77 200	-49 000
	Löner för anställda	-23 000	-47 525
	Övriga arvoden	-32 275	-2 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-41 006	-30 674
	Utbildning	-750	0
		-176 231	**-131 199**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-259 273	-166 900
	Installationer och inventarier	-5 199	-5 199
		-264 472	**-172 099**
Not 8	**ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**		
	Utrangering fönster	-148 447	0
		-148 447	**0**
Not 9	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Swedbank Hypotek AB	-45	-180
		-45	**-180**

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 516 945	9 322 920
Årets försäljning, utrangering byggnad	-260 858	0
Årets investering byggnader	4 618 663	194 025
Ingående anskaffningsvärde mark	125 700	125 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 000 450**	**9 642 645**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 336 621	-4 169 721
Årets försäljning, utrangering byggnad	112 410	0
Årets avskrivningar byggnader	-259 273	-166 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 483 484**	**-4 336 621**
Utgående redovisat värde	**9 516 966**	**5 306 024**
Redovisade värden byggnader	9 391 266	5 180 324
Redovisade värden mark	125 700	125 700

Fastighetsbeteckning: Parken 12 och Apollo 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	12 400 000	4 013 000	16 413 000	16 727 000
Lokaler	1959	334 000	132 000	466 000	487 000
		12 734 000	**4 145 000**	**16 879 000**	**17 214 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 466 000	3 766 000
Summa ställda säkerheter	**7 466 000**	**3 766 000**

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	85 994	85 994
Utgående anskaffningsvärden	85 994	85 994
Ingående avskrivningar	-80 796	-75 597
Årets avskrivningar	-5 199	-5 199
Utgående avskrivningar	-85 995	-80 796
Utgående redovisat värde	**-1**	**5 198**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Omklassificering till Byggnader och mark	4 357 805	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**0**

Pågående nyanläggningar har omklassificerats till byggnader och mark efter färdigställande av investering avseende fönsterbyte under 2025.

	2025-12-31	2024-12-31

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 863	258
Övriga kortfristiga fordringar	53 790	23 140
	57 652	**23 398**

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	29 990	29 121
Förutbetald kabel-TV och bredband	25 390	25 389
Förutbetald administration	91 450	21 921
Upplupna ränteintäkter	5 038	1 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 232	17 272
	164 100	**95 437**

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB			0	515 976
			0	**515 976**

Not 17 BANK

SBAB	526 661	3 450
	526 661	**3 450**

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,82%	2027-04-30	1 012 700	106 600
Stadshypotek AB	2,78%	2028-06-01	4 700 000	0
Stadshypotek AB	2,65%	2026-09-01	1 666 650	53 400
			7 379 350	**160 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**5 606 100**
Nästa års amortering av långfristig skuld	106 600
Lån som ska konverteras inom ett år	1 666 650
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 773 250**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	640 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 579 350
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

		2025-12-31	2024-12-31
Not 19	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	-1 607	-455
	Slutskatteskuld föregående år	0	427
		-1 607	**-28**
Not 20	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	5 962	6 802
	Arbetsgivaravgifter	6 245	6 850
		12 207	**13 652**
Not 21	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	83 609	67 806
	Upplupna räntekostnader	4 760	9 072
	Upplupen revision	14 500	13 700
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	200 687	173 544
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 596	77 811
		306 152	**341 933**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-05
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anne-Christin Karlsson

Carl Joel Määttä

Christian Kouznetsov Einarsson

Eduard Dvuzilov

Lena Bohman

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

Lennart Storm
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Parken i Nybro, org.nr. 732400-0707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Parken i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Parken i Nybro för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nybro

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Storm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Carl Joel Määttä
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:23:40

Anne-Christin Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 13:30:37

Christian Kouznetsov Einarsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:18:35

Eduard Dvuzilov
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:03:49

Lena Bohman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:29:52

Lennart Storm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:00:18

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:26:24

Revisionsberättelse 2025

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

Lennart Storm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:57:50

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:26:05

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.