



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Tärnan i Kinna

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Kinna med säte i Mark org.nr. 765000-0529 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mark kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåklinten 16 m.fl.		1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. 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
10	garageplatser	152
9	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 787
Totalt 46 objekt		1 939

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 8 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Håkansson	Ordförande (tidigare ledamot)	2026-01-14	
Ingvar Hed	Ledamot utsedd av HSB MG		
Franja Lerinc	Ledamot		
Inger Vejedal	Ledamot		
Håkan Larsson	Ledamot		
Mattias Börjesson	Sekreterare		
Niclas Dismark	Ledamot (tidigare suppleant)	2026-01-14	
Rasmus Jonsson	Suppleant		
Thomas Larsson	Ordförande		2026-01-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Larsson, Franja Lerinc, Peter Håkansson och Niclas Dismark.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Vejedal, Mattias Börjesson och Peter Håkansson.

Revisorer har varit: Anna Palmquist med Annika Linusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Thomas Larsson (sammanställande), Franja Lerinc samt Peter Håkansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-09-27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Relining hus 3
2017	Målning av källare och cykelförråd
2018	Dränering bakom hus 3
2019	Målning av balkonger och altaner
2020	Ny torktumlare och tvättmaskin
2022	Byte av termostatventiler. Styr- & reglerenhet med digital driftövervakning
2024	Besiktning av lägenhetsdörrar
2025	Markarbeten (Gräsmatta och plattor)
2025	Nytt värmepumpstorkskåp

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

Årtal	Åtgärd
2026	Trädbeskränning
2026	OVK

De kommande åren planerar styrelsen för fönsterbyte, målning eller omläggning av tak, eventuellt installation av laddstolpar samt byte av ytterdörrar till källare och cykelrum. Utöver detta sker underhåll och reparationer efter behov.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Aktiviteter

Föreningen hade en arbetsdag den 17 maj och under försommaren samlades medlemmar och utförde rivning av rutschkana.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	243	236	204	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	975	1 036	1 098	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 058	1 125	1 192	1 258	2 445
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	309	301	285	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	919	892	834	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 712	1 664	1 575	1 472	1 476
Resultat efter finansiella poster, tkr	202	334	257	-121	214
Soliditet, %	63	60	57	54	40

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från och med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

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 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. 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	221 400	0	0	221 400
Underhållsfond, kr	1 646 070	0	65 636	1 711 707
S:a bundet eget kapital, kr	1 867 470	0	65 636	1 933 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 386 241	334 197	-65 636	1 654 802
Årets resultat, kr	334 197	-334 197	202 432	202 432
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 720 438	0	136 796	1 857 234
S:a eget kapital, kr	3 587 908	0	202 432	3 790 341

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 227 000 kr samt ianspråktagande skett med 161 364 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	1 720 438
Årets resultat, kr	202 432
Reservation till underhållsfond, kr	-227 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 364
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 857 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 857 234
------------------------------------	------------------

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	1 712 351	1 664 052
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 712 351	1 664 052
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 011 629	-927 542
Underhåll enligt plan		-161 364	-15 288
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 860	-107 428
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-92 285	-86 867
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-108 060	-108 060
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 471 199	-1 245 184
RÖRELSERESULTAT		241 152	418 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 237	19 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 462	-103 786
Övriga finansiella poster		-495	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-38 720	-84 671
ÅRETS RESULTAT		202 432	334 197

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 336 067	4 444 127
Summa materiella anläggningstillgångar		4 336 067	4 444 127
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 336 567	4 444 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		292 643	330 733
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	7 002	9 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 782	70 540
Summa kortfristiga fordringar		370 428	410 307
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 106 683	883 706
Summa kortfristiga placeringar		1 106 683	883 706
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	222 300	218 635
Summa kassa och bank		222 300	218 635
Summa omsättningstillgångar		1 699 411	1 512 648
SUMMA TILLGÅNGAR		6 035 978	5 957 275

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	221 400	221 400	
Fond för yttre underhåll	1 711 707	1 646 071	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 933 107</u>	<u>1 867 471</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 654 802	1 386 241	
Årets resultat	202 432	334 197	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 857 233</u>	<u>1 720 438</u>	
Summa eget kapital	<u>3 790 340</u>	<u>3 587 908</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 513 440	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 513 440</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	376 408	2 009 536
Medlemmarnas inre fond	Not 14	11 114	11 114
Leverantörsskulder		91 405	95 835
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 007	5 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	38 210	32 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	212 054	215 054
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>732 198</u>	<u>2 369 367</u>
Summa skulder		<u>2 245 638</u>	<u>2 369 367</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 035 978</u>	<u>5 957 275</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	241 152	418 868
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	108 060	108 060
	<u>349 212</u>	<u>526 928</u>
Erhållen ränta	27 237	19 115
Erlagd ränta	-65 462	-105 494
Övriga poster	-495	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>310 492</u>	<u>440 549</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 789	-16 817
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 041	54 993
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>308 240</u>	<u>478 726</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-119 688	-119 688
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-119 688</u>	<u>-119 688</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	188 552	359 038
Likvida medel vid årets början	1 433 075	1 074 037
Likvida medel vid årets slut	<u>1 621 627</u>	<u>1 433 075</u>
	188 552	359 038

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
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	2 705 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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	1 642 680	1 594 860
Hysesintäkt garage och bilplatser	53 700	53 722
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 197	3 152
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 774	12 318
	1 712 351	1 664 052
I Årsavgift ingår värme, vatten samt Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-43 410	-24 484
El	-67 144	-62 337
Uppvärmning	-395 861	-365 015
Vatten	-136 132	-156 711
Renhållning	-75 042	-74 714
Bevakningskostnader	-15 300	-14 312
TV, bredband, iptelefoni	-72 172	-72 254
Förvaltningskostnader	-103 061	-76 048
Försäkringar	-30 664	-24 020
Fastighetsskatt	-46 694	-45 330
Övriga driftskostnader	-26 149	-12 317
	-1 011 629	-927 542
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	0	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-79 511	-75 852
Förbrukningsinventarier	-1 228	-3 976
Medlemsavgifter HSB	-17 121	-13 600
	-97 860	-107 428
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-56 243	-53 340
Vicevärdsarvode	-12 090	-11 430
Övriga arvoden	-4 030	-3 810
Övriga personalkostnader	-595	-150
Revisionsarvode	-4 030	-3 810
Sociala avgifter	-15 297	-14 327
	-92 285	-86 867
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-108 060	-108 060
	-108 060	-108 060

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 453 989	8 453 989
Ingående anskaffningsvärde mark	18 000	18 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 471 989	8 471 989

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 027 862	-3 919 802
Årets avskrivningar byggnader	-108 060	-108 060
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 135 922	-4 027 862

Utgående redovisat värde	4 336 067	4 444 127
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	4 318 067	4 426 127
Redovisade värden mark	18 000	18 000

Fastighetsbeteckning: Blåklinten 16 m.fl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	11 000 000	4 168 000	15 168 000	14 878 000
Lokaler		119 000	0	119 000	132 000
		11 119 000	4 168 000	15 287 000	15 010 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 844 000	6 844 000
Summa ställda säkerheter	6 844 000	6 844 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 556	2 685
Övriga kortfristiga fordringar	1 446	6 348
	7 002	9 033

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	196	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 587	70 540
	70 782	70 540

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-15	200 000	0
Placering SBAB	2,20%	2026-01-20	308 977	300 000
Placering SBAB	2,20%	2026-03-16	518 815	504 815
			1 027 792	804 815
Nordea strateg ränta			78 891	78 891

Not 12 BANK

SBAB	221 848	218 183
Sparbanken	452	452
	222 300	218 635

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,15%	2026-01-28	296 616	39 896
Swedbank Hypotek AB		3,58%	2029-12-20	796 616	39 896
Swedbank Hypotek AB		3,29%	2027-12-22	796 616	39 896
				1 889 848	119 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 513 440**

Nästa års amortering av långfristig skuld 79 792
 Lån som ska konverteras inom ett år 296 616
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **376 408**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,39%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 478 752
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 291 408
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde 11 114 11 114
11 114 11 114

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld 3 007 5 007
3 007 5 007

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt 22 913 19 311
 Arbetsgivaravgifter 15 297 13 510
38 210 32 821

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader 6 799 10 317
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 141 649 133 708
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 63 606 71 029
212 054 215 054

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-28
 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
 Kinna

Franja Lerinc Inger Vejedal Jan Håkan Larsson

Mattias Börjesson Niclas Dismark Peter Håkansson

Stig Ingvar Morgan Hed

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

Anna Palmquist Eric Torbjörnsson
 Revisor vald av föreningsstämman BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Kinna, org.nr. 765000-0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Kinna 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tärnan i Kinna 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 ledamöters 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Palmquist
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Peter Håkansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:31:10



Niclas Dismark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:57:23



Stig Ingvar Morgan Hed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:49:03



Franja Lerinc

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:29:03



Mattias Börjesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:18:28



Inger Vejedal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:46:13



Jan Håkan Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:25:54



Anna Palmquist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:00:04



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:59:41



Revisionsberättelse 2025

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

Anna Palmquist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:57:11



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:58:49



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.