



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Törnskatan i Värnamo

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Törnskatan i Värnamo med säte i Värnamo org.nr. 716403-5037 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värnamo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Törnskatan 78	1988-11-18	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Säkra AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 734
41	garageplatser	738
41	förråd	213
3	trädgårdsförråd	54
2	cykel- och återvinningsförråd	52
1	elförråd	18
1	lokal	105
Totalt 130 objekt		4 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 20 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Holmberg	Ordförande	2016-05-24	
Anita Andersson	Ledamot	2018-06-12	
Carina Lingeskog	Ledamot	2018-06-12	
Bo Svensson	Ledamot	2025-05-29	
Jonas Forsberg	Ledamot, utsedd av HSB MG	2020-08-25	
Jonas Lilja	Ledamot	2023-06-15	
Peter Halvordsson	Ledamot	2022-06-02	2025-05-29
Madeleine Eklöf	Ledamot	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Holmberg, Anita Andersson och Carina Lingeskog.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Anita Kristina Andersson, Carina Lingeskog, Christer Holmberg och Madeleine Eklöf.

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

Valberedning har varit: Dagh Olsson (sammankallande) och Elisabeth Claesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-08-15.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Målning av fastigheten
2023	Upprustning av kvarterslokalen
2024	Samtliga hårdytor har asfalterats
2024	Ombyggnad av elcentral med laststyrning
2024	Samtliga garage har förberetts för laddboxar
2024	Genomgång av radiatorernas termostater
2025	Samtliga garageportar har bytts ut till motoriserade taksjutportar
2025	Byte av träpanel och vindskivor som inte kan vänta till nästa målning av fastigheten

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Efter besiktning har lekplatsen rustats upp
- Uppmätning av luftflöden i lägenheterna
- Filterbyte ventilationssystemen
- Service av fjärrvärmecentralerna

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

Årtal	Åtgärd
2026	Upprustning av cykel- och sopförråd
2026	Nya postboxar
2027	Byte av ytterdörrar
2028	Omläggning av betongplattor
2029	Byte av lägenhetsaggregat ventilation
2030	Fasadmålning
2031	Renovera tak

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2013-01-01 och sedan styrelsen behandlat budgeten för 2026 har man beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
Kabel-TV & fiber samt serviceavtal fjärrvärmeväxlare, Värnamo Energi.
Serviceavtal ventilation, GVSV.
Serviceavtal snöröjning, Hillerstorps Schakt.
Serviceavtal robotklippare, LIA Robotservice.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft gemensam vår- och höststädning, samt julfika.
Övriga aktiviteter i kvarterslokalen har varit bastubad och canastaspel.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	272	391	492	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 426	3 327	4 063	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 193	3 327	4 063	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	58	74	59	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	743	746	810	810	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 723	2 729	2 967	2 961	2 966
Resultat efter finansiella poster, tkr	89	297	832	748	599
Soliditet, %	57	0	0	0	0

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per 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	3 492 000	0	0	3 492 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 836 195	0	323 533	5 159 728
S:a bundet eget kapital, kr	8 328 195	0	323 533	8 651 728
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 016 973	296 780	-323 533	7 990 220
Årets resultat, kr	296 780	-296 780	88 801	88 801
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 313 753	0	-234 732	8 079 021
S:a eget kapital, kr	16 641 948	0	88 801	16 730 749

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 511 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 467 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	8 313 753
Årets resultat, kr	88 801
Reservation till underhållsfond, kr	-511 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 467
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 079 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 079 021

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	2 723 335	2 729 463
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 723 335	2 729 463
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-935 481	-931 156
Underhåll enligt plan	Not 4	-187 467	-136 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 176	-147 639
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-115 681	-95 583
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 061 621	-1 028 761
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 436 426	-2 339 456
RÖRELSERESULTAT		286 909	390 007
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 949	108 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 056	-201 883
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-198 107	-93 227
ÅRETS RESULTAT		88 801	296 780

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	26 783 861	27 145 596
Inventarier och installationer	Not 9	434 024	476 709
Summa materiella anläggningstillgångar		27 217 885	27 622 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 218 385	27 622 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		359 627	609 291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	37 318	35 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 658	109 600
Summa kortfristiga fordringar		510 603	754 887
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 444	1 708
Bank	Not 14	196 944	1 498
Summa kassa och bank		199 388	3 206
Summa omsättningstillgångar		2 209 991	1 758 093
SUMMA TILLGÅNGAR		29 428 376	29 380 898

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 492 000	3 492 000
Fond för yttre underhåll	5 159 728	4 836 195
Summa bundet eget kapital	8 651 728	8 328 195
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 990 220	8 016 973
Årets resultat	88 801	296 780
Summa fritt eget kapital	8 079 021	8 313 753
Summa eget kapital	16 730 750	16 641 948
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 174 750	7 924 750
Summa långfristiga skulder	1 174 750	7 924 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 10 750 000	4 500 000
Medlemmarnas inre fond	368 672	360 474
Leverantörsskulder	70 815	25 101
Aktuell skatteskuld	18 210	18 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 11 318	-158 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 303 861	68 704
Summa kortfristiga skulder	11 522 876	4 814 199
Summa skulder	12 697 626	12 738 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 428 376	29 380 898

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	286 909	390 007
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 061 621	1 028 761
	<u>1 348 530</u>	<u>1 418 768</u>
Erhållen ränta	19 546	108 656
Erlagd ränta	-233 762	-201 883
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 134 314</u>	<u>1 325 541</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 023	-24 404
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 466 383	-943 272
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 603 719	357 865
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-657 201	850 995
Investeringar i markanläggningar	0	-928 356
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-500 796
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-657 201	-578 157
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 500 000	-2 750 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-4 500 000	-2 750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	446 518	-2 970 292
Likvida medel vid årets början	1 612 497	4 581 080
Likvida medel vid årets slut	<u>2 059 015</u>	<u>1 612 497</u>
	446 518	-2 968 584

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

* Posten för likvida medel vid årets slut 2024 är justerad med 1 708 kr på grund av att kassan inte var inräknad.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 15 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	10 672 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	2 773 111	2 784 373
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	4 265
Hysesintäkt bostäder	0	-5 631
Konsumtionsavgift el	14 397	0
Avsatt till inre fond	-75 636	-75 636
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 058	10 603
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 404	11 489
	2 723 335	2 729 463

I Årsavgift ingår kallvatten och tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-58 592	-85 113
Ventilationsrensning	0	0
El	-46 776	-44 147
Uppvärmning	-62 535	-59 356
Tomträttsavgäld	0	0
Vatten	-174 481	-173 404
Renhållning	-67 434	-51 226
Bevakningskostnader	0	0
TV, bredband, iptelefoni	-62 013	-58 428
Obligatoriska besiktningar	0	0
Serviceavtal	0	0
Fastighetsskatt	-324 428	-324 428
Övriga driftskostnader	-3 145	-19 255
	-935 481	-931 156

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-187 467	-136 317
	-187 467	-136 317

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-30 125	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-77 264	-74 457
Kostnader överlåtelse och panter	-2 058	0
Kontorsutrustning och -material	-379	-815
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-3 588
Förbrukningsinventarier	0	-37 729
Medlemsavgifter HSB	-22 721	-17 800
Stämma och styrelse	-3 630	0
	-136 176	-147 639

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-80 450	-73 075
Löner för anställda	-4 800	-5 250
Övriga arvoden	-11 200	0
Övriga personalkostnader	0	-3 800
Revisionsarvode	0	-600
Sociala avgifter	-18 481	-12 858
Utbildning	-750	0
	-115 681	-95 583

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-972 518	-939 658
Markanläggningar	-46 418	-46 418
Installationer och inventarier	-42 685	-42 685
	-1 061 621	-1 028 761

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 243 857	41 243 857
Årets investering byggnader	657 201	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 782 369	1 782 369
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	928 356	0
Årets investering markanläggning	0	928 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 611 783	43 954 582

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 762 568	-15 822 910
Årets avskrivningar byggnader	-972 518	-939 658
Ingående avskrivningar markanläggningar	-46 418	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 418	-46 418
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 827 922	-16 808 986

Utgående redovisat värde

26 783 861 27 145 596

Redovisade värden byggnader

24 165 972 24 481 289

Redovisade värden mark

1 782 369 1 782 369

Redovisade värden markanläggningar

835 520 881 938

Fastighetsbeteckning: Törnskatan 78

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	27 922 000	15 335 000	43 257 000	43 257 000
	27 922 000	15 335 000	43 257 000	43 257 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	35 376 000	35 376 000
varav i eget förvar	9 676 000	9 676 000
Summa ställda säkerheter	25 700 000	25 700 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	707 902	207 106
Årets investeringar	0	500 796
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	707 902	707 902

Utgående avskrivningar

-273 878 -231 193

Utgående redovisat värde

434 024 476 709

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	37 318	35 996
	37 318	35 996

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	8 403	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 255	109 600
	113 658	109 600

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-07	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-03	500 000	1 000 000
			1 500 000	1 000 000

Not 14 BANK

Swedbank	196 944	1 498
	196 944	1 498

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebörings	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,26%	2026-12-22	6 250 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,71%	2026-04-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,30%	2028-12-21	1 674 750	500 000
				11 924 750	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 174 750**Nästa års amortering av långfristig skuld **500 000**Lån som ska konverteras inom ett år **10 250 000**Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 750 000**Genomsnittsräntan vid årets utgång **1,75%**Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **2 000 000**Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **9 424 750**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 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	1 241	-170 199
Personalens källskatt	6 315	4 200
Arbetsgivaravgifter	3 762	2 077
Övriga kortfristiga skulder	0	5 633
	11 318	-158 289
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	43 558	51 264
Förutbetalda årsavgifter och hyror	228 807	1 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 496	16 294
	303 861	68 704

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-25 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Värnamo

Bo Svensson

Carina Lingeskog

Christer Holmberg

Anita Andersson

Jonas Forsberg

Jonas Lilja

Madeleine Eklöf

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

Tobias Wirén

Malin Johannesson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Törnskatan i Värnamo, org.nr. 716403-5037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Törnskatan i Värnamo 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Törnskatan i Värnamo 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 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 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 revisionsssed 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 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Wirén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Christer Holmberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:12:07



Jonas Forsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:49:00



Madeleine Eklöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 07:09:26



Carina Lingskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:54:55



Bo Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 06:24:39



Eva Anita Kristina Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:27:37



Jonas Lilja

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:00:14



Tobias Wirén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:54:25



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:27:19



Revisionsberättelse 2025

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

Tobias Wirén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:52:12



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:27:00



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.