



# Årsredovisning 2025

Brf Tjädern i Kungsbacka



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Tjädern i Kungsbacka med säte i Kungsbacka org.nr. 769623-5618 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungsbacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 17	2016-05-16	1953

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	210
4	förråd	24
1	garageplatser	0
42	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 470
5	lägenheter (hyresrätt)	288
<b>Totalt 94 objekt</b>		<b>2 992</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 1 st 2 rok, 37 st 3 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungsbacka Tjädern GA:1	G:A		43 / 62	In-och utfart, Gångväg, Belysning och lekplats.
Kungsbacka Tjädern GA:2	G:A		43 / 62	Rum för sophantering.

**Totalt 2 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Gustafsson	Ordförande	2018-06-27	
Laila Svensson	Ledamot	2020-07-22	2025-03-27
Emelie Ekblad	Ledamot	2021-12-16	2025-05-19
Joanna Täll	Ledamot	2025-05-19	
Joanna Täll	Suppleant	2025-03-27	2025-05-19
Jessica Järlbrink	Ledamot	2016-05-03	
Christoffer Thulin	Ledamot	2025-03-27	
Sanna Heikkinen	Ledamot	2025-05-19	
Anders Dahlrot	Ledamot	2024-01-08	2025-05-19
Lisbeth Lindahl	Suppleant	2025-05-19	
Matilda Thorsson	Suppleant	2025-05-19	
Hanna Gustafsson	Suppleant	2020-07-22	
Anton Larsen	Suppleant	2024-01-08	2025-03-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Gustafsson, Jessica Järlbrink, Joanna Täll, Christoffer Thulin och Hanna Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Kaj Widberg (sammankallande), Miriam Carlsson, Jennie Ståhl Björkman samt Minna Krus, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

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 2024-10-01.

En ombildning har skett under 2025 och handpenning mottogs 2024

Vi har bytt vårt brandsystem

Arbetet med byte av entrédörrar och kodlås till samtliga trappuppgångar slutfördes 2025

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Renovering av samtliga balkonger, takbyte på Kungsgatan och stambyte avloppsrör Kungsgatan 33
2017-2018	Takomläggning på samtliga fastigheter
2019	Relining av stammar i samtliga fastigheter, bytt värmesystem och undercentraler och delvis dränering av innergård
2021	Färdigställt dränering av innergård samt dränering av utsidan runt Kungsgatan och Skogsallén
2022	Byte till säkerhetsdörrar på respektive lägenhet

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

Föreningen följer den underhållsplan som har tagits fram med HSB och uppdaterar den tillsammans med sin underhållsplanerare. Föreningen avser att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder när behov uppkommer.

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	63	231	254	283
Skuldsättning, kr/kvm	8 100	8 957	9 812	9 924	10 035
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 811	11 058	12 456	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	289	263	184	202	216
Årsavgifter, kr/kvm	964	919	901	832	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	75	70	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	988	979	944	925
Nettoomsättning, tkr	3 040	2 923	2 877	2 766	2 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	-398	-710	-439	-270	-47
Soliditet, %	69	67	64	64	64

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 472 727 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 4% 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	47 950 000	0	2 340 000	50 290 000
Upplåtelseavgifter, kr	5 881 876	0	0	5 881 876
Underhållsfond, kr	4 596 460	0	450 000	5 046 460
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>58 428 336</b>	<b>0</b>	<b>2 790 000</b>	<b>61 218 336</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 893 596	-710 308	-450 000	-4 053 904
Årets resultat, kr	-710 308	710 308	-397 643	-397 643
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 603 904</b>	<b>0</b>	<b>-847 643</b>	<b>-4 451 547</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>54 824 432</b>	<b>0</b>	<b>1 942 357</b>	<b>56 766 789</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 603 904
Årets resultat, kr	-397 643
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 451 547</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 451 547</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 039 620	2 923 470
Övriga rörelseintäkter		88 836	8 354
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 128 455</b>	<b>2 931 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 892 542	-1 823 889
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 818	-185 250
Personalkostnader	Not 5	-133 883	-121 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-879 536	-898 202
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 963 779</b>	<b>-3 028 641</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>164 676</b>	<b>-96 818</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 489	610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-569 808	-614 100
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-562 319</b>	<b>-613 490</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-397 643</b>	<b>-710 308</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-397 643</b>	<b>-710 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-397 643</b>	<b>-710 308</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	80 143 054	79 792 033
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	3 894
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	400 819
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>80 143 054</b>	<b>80 196 746</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>80 143 054</b>	<b>80 196 746</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36 703	8 844
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	703 274	713 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 445	155 049
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>886 422</b>	<b>877 684</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		789 435	1 143 967
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>789 435</b>	<b>1 143 967</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>81 818 911</b>	<b>82 218 396</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 171 876	53 831 876
Fond för yttre underhåll	5 046 460	4 596 460
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>61 218 336</b>	<b>58 428 336</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 053 904	-2 893 596
Årets resultat	-397 643	-710 308
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-4 451 547</b>	<b>-3 603 904</b>

### Summa Eget kapital

**56 766 789** **54 824 431**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 248 250	13 737 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>18 248 250</b>	<b>13 737 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 986 000	12 846 250
Leverantörsskulder		280 865	215 106
Skatteskulder		84 892	152 797
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	17 034	16 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	435 080	426 498
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 803 872</b>	<b>13 656 965</b>

### Summa Skulder

**25 052 122** **27 393 965**

### Summa Eget kapital och skulder

**81 818 911** **82 218 396**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	164 676	-96 818
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	879 536	898 202
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>879 536</b>	<b>898 202</b>
Erhållen ränta	7 489	610
Erlagd ränta	-564 090	-635 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>487 611</b>	<b>166 665</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 323	127 174
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 439	34 445
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-14 884</b>	<b>161 619</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>472 727</b>	<b>328 284</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-825 844	-400 819
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-825 844</b>	<b>-400 819</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 340 000	2 910 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 349 000	-2 537 750
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 000</b>	<b>372 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-362 117</b>	<b>299 715</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 844 077</b>	<b>1 544 362</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 481 961</b>	<b>1 844 077</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad:	2,01%
Tak:	2,5%
Relining:	4%
Undercentral:	2,5%
Dränering:	2 %
Säkerhetsdörrar lgh:	3,33%
Entrédörrar:	3,33%
Porttelefon, entredörrar:	5%
Inventerier:	20%

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 312 086	2 143 501
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	68 370	65 990
	Hyror bostäder	391 352	461 943
	Hyror lokaler	98 736	97 164
	Hyror garage och parkeringsplatser	148 824	150 240
	Hyror övrigt	16 668	16 608
	Övriga primära intäkter	22 382	18 587
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 058 418</b>	<b>2 954 033</b>
	Hysesbortfall	-18 798	-30 563
	<i>Summa</i>	<b>-18 798</b>	<b>-30 563</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 039 620</b>	<b>2 923 470</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-372 713	-344 648
	Snö och halk-bekämpning	-58 695	-69 799
	Reparationer	-173 443	-188 393
	El	-68 611	-58 722
	Uppvärmning	-620 223	-574 655
	Vatten	-176 970	-147 156
	Sophämtning	-95 469	-91 622
	Fastighetsförsäkring	-93 428	-125 427
	Kabel-TV och bredband	-148 099	-146 188
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 892	-77 280
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 892 542</b>	<b>-1 823 889</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 402	0
	Administrationskostnader	-17 713	-12 043
	Extern revision	-19 500	-17 500
	Konsultkostnader	0	-115 985
	Medlemsavgifter	-1 260	-1 008
	Föreningsverksamhet	-779	-3 800
	Övriga förvaltningskostnader	-2 165	-34 914
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-57 818</b>	<b>-185 250</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 100	-92 300
	Sociala avgifter	-31 783	-29 001
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-133 883</b>	<b>-121 301</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-875 642	-881 975
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 894	-16 227
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-879 536</b>	<b>-898 202</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-567 598	-610 857
	Övriga räntekostnader	-2 210	-3 243
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-569 808</b>	<b>-614 100</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 971 778	65 971 778
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 131 000	21 131 000
	Årets investeringar	1 226 663	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>88 329 441</b>	<b>87 102 778</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 310 745	-6 428 770
	Årets avskrivningar	-875 642	-881 975
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-8 186 387</b>	<b>-7 310 745</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>80 143 054</b>	<b>79 792 033</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	357 000	719 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>42 957 000</b>	<b>43 319 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 742 000	35 742 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>35 742 000</b>	<b>35 742 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	139 149	139 149
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>139 149</b>	<b>139 149</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-135 255	-119 028
	Årets avskrivningar	-3 894	-16 227
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-139 149</b>	<b>-135 255</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>3 894</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31***Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	400 819	0
Årets investeringar	825 844	400 819
Omklassificering till byggnad	-1 226 663	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>400 819</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	692 526	700 111
Övriga fordringar	10 748	13 680
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>703 274</b>	<b>713 791</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,79%	2028-10-30	4 000 000	0
SE-Banken Bolån	2,98%	2028-12-28	6 497 250	0
SE-Banken Bolån	0,88%	2026-06-28	5 986 000	212 000
Stadshypotek	3,1%	2027-07-30	3 800 000	0
Stadshypotek	3,44%	2027-07-30	3 951 000	0
			<b>24 234 250</b>	<b>212 000</b>

Långfristig del	18 248 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 986 000
Kortfristig del	5 986 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	212 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	848 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	720	0
Övriga kortfristiga skulder	16 314	16 314
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>17 034</b>	<b>16 314</b>

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	259 117	248 099
	Upplupna räntekostnader	62 254	56 536
	Övriga upplupna kostnader	113 709	121 863
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>435 080</b>	<b>426 498</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungsbacka, org.nr. 769623-5618

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungsbacka för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tjädern i Kungsbacka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med en 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Tjädern i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Birgitta Gustafsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 08:28:47



### Joanna Täll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 13:57:10



### Christoffer Thulin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 13:35:08



### Jessica Järlbrink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 08:16:57



### Sanna Heikkinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 09:26:52



### Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 21:29:37



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Tjädern i Kungsbacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 21:29:16



# 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.