



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kirgisen i Tidaholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kirgisen i Tidaholm med säte i Tidaholm org.nr. 767200-0499 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tidaholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Antennen 4	1944-09-02	1944
Kirgisen 10	1944-09-02	1944

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	förråd	414
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 644
12	garageplatser	182
Totalt 61 objekt		2 240

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 20 st 2 rok, 4 st 3 rok.
På fastigheten finns tre bostadshus med tillsammans sju trapphus med adresserna Brogatan 7-16.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jesper Lundberg	Ordförande	2017-05-29
Marianne Gustafson	Ledamot	2018-05-23
Pekka Jokela	Ledamot	2011-05-17
Annika Karlsson	Ledamot	2023-06-16
Louise Andrén	Ledamot	2024-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Lundberg, Louise Andrén och Pekka Jokela.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pekka Jokela, Annika Karlsson, Jesper Lundberg och Louise Andrén.

Revisorer har varit: Jan Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen har utgjort valberedning, vald vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit Svein-Erik Arntzen och Roine Karlsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25. På stämman deltog 9 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan 2025-04-02.

Under 2025 har föreningen renoverat fasad och vindskivor.

Installerat råtstopp i avloppet in till C-huset.

Satt in rörelsestyrd belysning till tvättstugan.

Gjort ny takvårdsbehandling.

Under 2026 planerar föreningen att renovera trappuppgångarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Omfattande renovering
2005-2007	Målning och byte av skadad panel
2009-2011	Relining
2015	Byte av balkongdörrar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30, varav 29 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30, varav 29 innehade bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	200	245	286	266	296
Skuldsättning, kr/kvm	1 422	1 668	2 543	2 583	2 876
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 937	2 272	3 049	3 097	3 448
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	178	180	200	195	203
Årsavgifter, kr/kvm	1 078	1 057	1 046	1 016	1 005
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	820	807	915	882	865
Nettoomsättning, tkr	1 834	1 802	1 791	1 738	1 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	291	288	350	296
Soliditet, %	54	51	42	40	35

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 möte 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.

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	23 631	0	0	23 631
Underhållsfond, kr	3 359 124	0	-92 900	3 266 224
S:a bundet eget kapital, kr	3 382 755	0	-92 900	3 289 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	551 402	291 149	92 900	935 451
Årets resultat, kr	291 149	-291 149	18 895	18 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	842 551	0	111 795	954 346
S:a eget kapital, kr	4 225 306	0	18 895	4 244 201

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr och ianspråktagande har skett med 227 900 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	842 551
Årets resultat, kr	18 895
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	227 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	954 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	954 346
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	18 895 kr
Avsättning till underhållsfond	-135 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>227 900 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	92 900 kr
Resultat efter fondförändring	111 795 kr

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 833 965	1 801 864
Övriga rörelseintäkter		3 639	4 826
Summa Rörelseintäkter		1 837 604	1 806 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 351 935	-1 127 852
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 972	-43 136
Personalkostnader	Not 5	-129 185	-121 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 346	-158 194
Summa Rörelsekostnader		-1 725 438	-1 450 791
Rörelseresultat		112 166	355 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 6	18 605	57 493
Räntekostnader	Not 7	-111 875	-122 243
Summa Finansiella poster		-93 270	-64 750
Resultat efter finansiella poster		18 895	291 149
Resultat före skatt		18 895	291 149
Årets resultat		18 895	291 149

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	6 477 6926 678 038
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 477 6926 678 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Medlemsandel i HSB NG		500500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500500
Summa Anläggningstillgångar		6 478 1926 678 538

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	676 515188 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 26858 285
Summa Kortfristiga fordringar		731 783246 288
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Placeringar i HSB NG		650 0001 350 000
Summa Kortfristiga placeringar		650 0001 350 000
Summa Omsättningstillgångar		1 381 7831 596 288
Summa Tillgångar		7 859 9758 274 826



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 631	23 631
Fond för yttre underhåll		3 266 224	3 359 124
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 289 855	3 382 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		935 451	551 402
Årets resultat		18 895	291 149
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		954 347	842 551
Summa Eget kapital		4 244 202	4 225 306

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 230 000	1 927 288
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 230 000	1 927 288
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 954 788	1 807 952
Leverantörsskulder		189 058	74 449
Skatteskulder		3 678	2 664
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	12 001	12 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	226 249	225 166
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 385 774	2 122 232
Summa Skulder		3 615 774	4 049 520
Summa Eget kapital och skulder		7 859 975	8 274 826



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	112 166	355 899
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	200 346	158 194
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	200 346	158 194
Erhållen ränta	18 605	57 493
Erlagd ränta	-113 801	-123 554
	217 316	448 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 229	10 152
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 631	-16 994
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	120 861	-6 842
	338 176	441 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 452	-1 277 952
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 452	-1 277 952
Årets kassaflöde	-212 276	-836 762
Likvida medel vid årets början	1 534 878	2 371 640
Likvida medel vid årets slut	1 322 602	1 534 878



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

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

5 478 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	1 771 836	1 737 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	36 000	36 000
	Hyror förråd	31 030	31 030
	Övriga primära intäkter	1 783	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 840 649	1 804 102
	Hyresbortfall	-6 684	-2 238
	<i>Summa</i>	-6 684	-2 238
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 833 965	1 801 864
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-370 813	-359 386
	Snö och halk-bekämpning	-3 436	-6 853
	Reparationer	-24 586	-59 621
	Planerat underhåll	-227 900	-99 375
	El	-56 884	-59 679
	Uppvärmning	-245 451	-248 884
	Vatten	-97 061	-93 624
	Sophämtning	-44 599	-44 061
	Fastighetsförsäkring	-28 880	-27 635
	Kabel-TV och bredband	-90 399	-90 244
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 078	-38 490
	Övriga driftkostnader	-118 848	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 351 935	-1 127 852
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 519	-4 938
	Extern revision	-14 500	-15 025
	Medlemsavgifter	-17 991	-17 532
	Föreningsverksamhet	-4 093	-3 423
	Övriga förvaltningskostnader	-1 869	-2 218
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 972	-43 136

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-45 195	-42 786
Revisionsarvode	-5 500	-5 500
Vicevärdsarvode	-48 000	-45 500
Övriga ersättningar	-7 200	-7 200
Sociala avgifter	-23 290	-20 624
<i>Summa Personalkostnader</i>	-129 185	-121 610

Not 6	Ränteintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---------------	--------------------------	--------------------------

Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	539	840
Ränteintäkter placeringar	18 032	56 551
Övriga ränteintäkter och liknande poster	34	102
<i>Summa Ränteintäkter</i>	18 605	57 493

Not 7	Räntekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	----------------	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-111 868	-122 243
Övriga räntekostnader	-7	0
<i>Summa Räntekostnader</i>	-111 875	-122 243

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 145 257	10 145 257
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 880	33 880
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 179 137	10 179 137
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 501 099	-3 342 904
	Årets avskrivningar	-200 346	-158 194
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 701 445	-3 501 099
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 477 692	6 678 038
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	10 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	278 000	120 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 466 000	2 260 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	110 000	51 000
	<i>Summa</i>	13 454 000	12 431 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 022 000	10 022 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 022 000	10 022 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	672 602	184 878
	Skattekonto	3 913	3 125
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	676 515	188 003

Not 10 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 AB	2,78%	2026-12-01	657 288	22 952
Stadshypotek AB	3,02%	2026-04-30	1 257 500	60 000
Stadshypotek AB	4,44%	2027-06-30	1 270 000	40 000
			3 184 788	122 952
Långfristig del			1 230 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			40 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 914 788	
Kortfristig del			1 954 788	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			122 952	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			491 808	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,54%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	2 168	2 168
Inre fond	9 833	9 833
<i>Summa Övriga skulder</i>	12 001	12 001

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	158 256	155 374
Upplupna räntekostnader	4 687	6 613
Övriga upplupna kostnader	63 305	63 179
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	226 249	225 166

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 beslutat 2026-04-14

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kirgisen i Tidaholm, org.nr. 767200-0499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kirgisen i Tidaholm för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 Kirgisen i Tidaholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Tidaholm

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Johansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kirgisen i Tidaholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575229099**

Jesper Lundberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:46:06



Louise Andrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:47:00



Marianne Gustafson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:47:43



Annika Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:46:13



Pekka Jokela

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:52:57



Jan Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:07:45



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:23:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kirgisen i Tidaholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575401149**

Jan Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:05:06



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:22:45



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.