



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tersmeden i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tersmeden i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1868 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tersmeden 32	1970-01-01	1970
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
73	garageplatser	842
17	p-platser	0
17	förråd	103
7	lokaler (hyresrätt)	852
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 007
Totalt 186 objekt		6 804

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 26 st 2 rok, 32 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patric Jonsson	Ordförande	2025-01-01	
Eva Jönsson	Ledamot	2025-01-01	
Hans Ahlström	Ledamot	2025-01-01	
Björne Udén	Ledamot	2025-01-01	
Björn Pohlann	Ledamot	2025-01-01	
Therese Nordström	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Henrik Bergendorff	Ledamot	2025-01-01	2025-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Eva Jönsson, Hans Ahlström och Patric Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Jönsson, Hans Ahlström, Björne Udén och Patric Jonsson.

Revisorer har varit Peter Nordberg med Ola Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Britt-Louise Mårdh Karlsson(ordförande), Irene Johansson och Eva-Marie Hjalmarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-06-24. På extra stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extra stämman var val av valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,5%.

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 2025-09-23.

Föreningen har erhållit momsåterbetalning av 42.243 kr gällande år 2020 efter omsättningsbaserad beräkning istället för ytbaserad beräkning gällande lokalerna.

Under 2026 kommer valberedningen genomföra intervjuer med medlemmarna för att undersöka lite hur medlemmarna ser på föreningen och vad som kan utvecklas för att få mer medlemsverksamhet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016-17	Fönsterbyte
2020	Solceller
2021	Reparation av uthyrningslokal Ronnebygatan. Påbörjat utbyte av nyckelsystem.
2022	Fasadrenovering
2023	Fortsatt utbyte av nyckelsystem.
2024	Ny avrinning och byte av kantsten innergård
2025	Ommålning samtliga trapphus och källare

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ommålning garage, ny besiktning av avlopp
2026-27	Planering byte av lägenhetsdörrar

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	244	255	249	302	238
Skuldsättning, kr/kvm	2 215	2 544	2 588	2 626	2 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 964	3 017	3 070	3 115	3 175
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	215	247	262	195	190
Årsavgifter, kr/kvm	696	647	634	616	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	71	78	87	91
Totala intäkter, kr/kvm	700	776	811	710	661
Nettoomsättning, tkr	4 689	4 532	4 436	4 226	3 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	495	-183	787	311	521
Soliditet, %	44	43	43	40	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Garageytan är inräknad i nyckeltalen första gången 2025 vilket ger lite missvisande jämförelse med tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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	2 990 300	0	0	2 990 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 765 351	0	83 927	1 849 278
S:a bundet eget kapital, kr	4 755 651	0	83 927	4 839 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 515 616	-182 598	-83 927	7 249 091
Årets resultat, kr	-182 598	182 598	495 308	495 308
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 333 018	0	411 381	7 744 399
S:a eget kapital, kr	12 088 669	0	495 308	12 583 977

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 425 000 kr samt ianspråktagande skett med 341 073 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	7 333 018
Årets resultat, kr	495 308
Reservation till underhållsfond, kr	-425 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	341 073
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 744 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 744 399

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	4 689 431	4 532 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 350	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 734 781	4 532 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 355 408	-2 870 350
Underhåll enligt plan	Not 5	-341 073	-291 884
Övriga externa kostnader	Not 6	-211 233	-229 899
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 423	-84 547
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-801 739	-801 739
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 815 876	-4 278 421
RÖRELSERESULTAT		918 905	253 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 125	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 182	-436 092
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-423 597	-436 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		495 308	-182 598
ÅRETS RESULTAT		495 308	-182 598

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 845 400	23 647 139
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 845 400	23 647 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 845 900	23 647 639
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		155 680	240 500
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		3 885 053	2 620 672
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	42 959	543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	172 350	105 402
Summa kortfristiga fordringar		4 100 362	2 726 617
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 17	799 620	1 284 296
Summa kassa och bank		799 620	1 284 296
Summa omsättningstillgångar		5 555 662	4 251 413
SUMMA TILLGÅNGAR		28 401 562	27 899 052

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 990 300	2 990 300
Fond för yttre underhåll	1 849 278	1 765 351
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 839 578	4 755 651
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 249 091	7 515 616
Årets resultat	495 308	-182 598
<i>Summa fritt eget kapital</i>	7 744 399	7 333 018
Summa eget kapital	12 583 977	12 088 669
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1814 577 742	3 134 814
<i>Summa långfristiga skulder</i>	14 577 742	3 134 814
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	264 572	11 972 072
Leverantörsskulder	336 727	218 823
Aktuell skatteskuld	Not 1924 055	6 807
Övriga kortfristiga skulder	Not 2069 145	23 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21545 345	454 634
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 239 844	12 675 569
Summa skulder	15 817 586	15 810 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 401 562	27 899 052

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	918 905	253 663
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	801 739	801 739
	1 720 644	1 055 402
Erhållen ränta	8 125	371
Erlagd ränta	-422 191	-434 698
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 306 038	620 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	84 820	10 500
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 364	-2 077
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	262 784	-273 198
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 544 277	355 760
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-264 572	-264 572
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-264 572	-264 572
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 279 705	91 188
Likvida medel vid årets början	3 904 968	3 813 780
Likvida medel vid årets slut	5 184 673	3 904 968
	1 279 705	91 188

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	1 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 483 096	3 240 072
Hysesintäkt lokaler	833 594	935 652
Hysesintäkt garage och bilplatser	241 210	239 453
Hysesintäkt övrigt	55 482	49 143
Konsumtionsavgift värme	24 000	24 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 013	29 358
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 638	8 739
Övriga fakturerade kostnader	2 040	5 666
Övriga primära intäkter och ersättningar	358	1
	4 689 431	4 532 084

I Årsavgift ingår värme, vatten, el, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	45 350	0
	45 350	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-209 651	-737 622
El	-580 029	-648 980
Uppvärmning	-520 064	-476 714
Vatten	-339 754	-319 145
Renhållning	-54 376	-64 673
TV, bredband, iptelefoni	-45 807	-45 913
Obligatoriska besiktningar	0	-28 902
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 714	-19 548
Förvaltningskostnader	-307 278	-269 167
Försäkringar	-62 211	-53 917
Fastighetsskatt	-212 078	-194 830
Övriga driftskostnader	-6 446	-10 939
	-2 355 408	-2 870 350

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-341 073	-291 884
	-341 073	-291 884

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 257	-14 766
Övriga förvaltningskostnader	-134 424	-131 561
Kostnader andrahandsupplåtelse	-881	-1 145
Kostnader överlåtelse och panter	-24 353	-8 449
Föreningsverksamhet	-10 345	-7 910
Kontorsutrustning och -material	-4 968	-9 121
Konsulter	-19 535	-13 565
Medlemsavgifter HSB	-35 121	-34 240
Stämma och styrelse	-9 592	-9 142
Retroaktiv momsåterbetalning gällande 2020 (omsättningsbaserad)	42 243	0
	-211 233	-229 899

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-76 256	-61 720
Löner för anställda	-1 500	0
Övriga arvoden	-520	-1 041
Revisionsarvode	-3 186	-3 634
Sociala avgifter	-24 961	-18 152
	-106 423	-84 547

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-738 669	-738 669
Markanläggningar	-63 070	-63 070
	-801 739	-801 739

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-540	-540
	-540	-540

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 603 912	34 603 912
Ingående anskaffningsvärde mark	1 100 000	1 100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 158 178	1 158 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 862 089	36 862 089

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 539 528	-11 800 859
Årets avskrivningar byggnader	-738 669	-738 669
Ingående avskrivningar markanläggningar	-675 422	-612 352
Årets avskrivningar markanläggningar	-63 070	-63 070
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 016 689	-13 214 950

Utgående redovisat värde 22 845 400 23 647 139

Redovisade värden byggnader	21 325 715	22 064 384
Redovisade värden mark	1 100 000	1 100 000
Redovisade värden markanläggningar	419 686	482 756

Fastighetsbeteckning: Tersmeden 32

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	56 000 000	22 400 000	78 400 000	76 600 000
Lokaler	1970	6 200 000	2 595 000	8 795 000	7 747 000
		62 200 000	24 995 000	87 195 000	84 347 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 290 000	17 290 000
Summa ställda säkerheter	17 290 000	17 290 000

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Utgående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Ingående avskrivningar	-48 215	-48 215
Utgående avskrivningar	-48 215	-48 215
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	42 959	543
	42 959	543

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	66 863	59 444			
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 960	10 837			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 527	35 121			
	172 350	105 402			
Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
Fasträntekonto	500 000	0			
	500 000	0			
Not 17 BANK					
Swedbank	799 620	1 284 296			
	799 620	1 284 296			
Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,91%	2028-11-24	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		4,24%	2028-09-28	3 134 814	94 572
Swedbank Hypotek AB		3,30%	2028-03-24	6 707 500	170 000
				14 842 314	264 572
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 577 742
Nästa års amortering av långfristig skuld					264 572
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					264 572
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 058 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 519 454
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld					24 055
					24 055
					6 807
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt					23 168
Övriga kortfristiga skulder					45 977
					69 145
					23 233
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupen el, vatten, värme, renhållning					122 748
Upplupna räntekostnader					16 052
Upplupen revision					14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror					392 545
					545 345
					145 394
					7 061
					13 000
					289 179
					454 634

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-24 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Björn Pohlann	 Björne Udén	 Eva Jönsson
..... Hans Ahlström	 Patric Jonsson	 Therese Nordström

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

Peter Nordberg Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tersmeden i Karlskrona, org.nr. 735000-1868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Nordberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Patric Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:28:57



Eva Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:32:46



Hans Ahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:53:07



Björne Udén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:27:40



Björn Pohlann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:19:52



Therese Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:35:23



Peter Nordberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:37:21



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:04:15



Revisionsberättelse 2025

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

Peter Nordberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 16:40:01



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:03:52



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.