

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Tärnan i Varberg

769639-2476

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

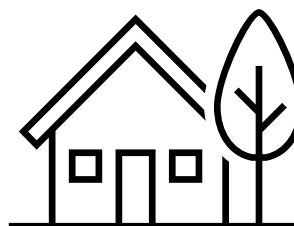
Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening? Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tärnan i Varberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Tärnan i Varberg, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-12-11.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2023-12-07.

Fastighet

Föreningen äger sedan december 2021 fastigheten Varberg Tärnan 5. Fastighetens area är 720 kvm. Föreningens fastighet består av en huskropp med fyra trapphus och gemensamt garage, totalt 80 bostadslägenheter samt förråd. Den totala bostadsarean är 4 478 kvm. Inflyttning har skett under våren 2024.

Föreningen är delägare i Varberg Tärnan GA: 1, 3, 4, 5, 6 och 7, vilka förvaltas genom Tärnan Samfällighetsförening samt GA: 2 vilken förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningen består av en fastighet med bostadsrätter, en fastighet med lokaler (med hyresrätt) samt 7 st radhus med äganderätt. Samtliga är medlemmar i nedanstående samfällighetsförening.

Finns totalt 7 st gemensamanläggningar (GA) som är samlade under en och samma Samfällighetsförening (SF). I korthet omfattar de olika GA'na följande;

Tärnan GA:1 reglerar bl a.

Gårdsanläggningen (dvs ytorna mellan husen samt runt byggnaderna). Här blir det kostnader för skötsel av innergården samt snöröjning under vintersäsongen. Miljörummet i norra delen samt 2 st miljörum (återvinningscentraler) i källaren ingår. Diverse belysning m.m.

Tärnan GA:2 reglerar bl.a.

I huvudsak omfattar detta källarparkeringen samt gästparkeringar i markplan.

Tärnan GA:3 reglerar bl a.

Omfattar ventilation, trapphus, värme och vattenledningar och gäller bara bostadsrätter och lokaler.

Tärnan GA:4 reglerar bl a.

Omfattar vattenledningar och värmeledningar, fördelning av kostnad för värme och vatten, teknikrum i källare (plan 09), m.m. och gäller bara radhusen.

Tärnan GA:5 reglerar bl a.

Teknikrum, el ventilation m.m. och gäller bara bostadsrätter och lokaler.

Tärnan GA:6 reglerar bl a.

Pumpbrunn med tillhörande ledning och gäller bara radhusen.

Tärnan GA:7 reglerar bl a.

Dräneringsledningar och gäller bara radhusen och bostadsrätterna. Ej lokalerna.

Kostnad för förbrukning av kall- och varmvatten samt värme avseende BRF och lokaler, debiteras från samfällighetsföreningen till BRF resp. aktiebolaget (som äger lokalvårningsplanet). Debiteringsgrund är fastställda andelstal. Utdebitering till Bostadsrättsföreningens medlemmar kan däremot ske utifrån verklig förbrukning. Debitering av kostnader som radhusen skall bära, debiteras från Samfällighetsföreningen på resp. radhusägare. Kostnad för parkering i källaren, debiteras från parkeringsbolaget (Kv Tärnan Parkering AB) som ägs av bostadsrättsföreningen. Övriga delar som vatten och värme skall debiteras utifrån verklig förbrukning. (GA:4). Söphantering, återvinning, skötsel av innergård m.m. fördelas utifrån andelstalen.

Samfällighetsföreningens styrelse består av 3 st ordinarie ledamöter samt 3 st suppleanter kopplad till resp. ordinarie.

Radhusen har; 1 st ordinarie samt 1 st suppleant, Fastigheterna Tärnan 4, 9-14.

Bostadsrätterna har; 1 st ordinarie samt 1 st suppleant, Fastigheten Tärnan 5.

Lokalfastigheten har; 1 st ordinarie samt 1 st suppleant, Fastigheten Tärnan 8.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

16 st 1,5 rum och kök

34 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 000 000 kr och markvärde 33 000 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten kommer att deklarerars som färdigställd och få 2024 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov. En underhållsplan kommer att upprättas. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen tecknat avtal om teknisk förvaltning vad gäller yttre skötsel med Nära Hem AB.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 1 överlåtelse skett (0 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 119 stycken (3 fg år).

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-25 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Patrik Henriksson	ordförande
Jan Bogsjö	
Kent Anving	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma, 2024-10-22 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Patrik Henriksson	ordförande
Per-Gustav Claésson	
Urban Johnsson	
Malin Lomander	
Margareta Rask	

Styrelsesuppleanter

Jerry Andersson
Martin Arnesson
Annie Berndtson
Anneli Karlsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren

auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnation av föreningens fastighet är slutförd och inflyttning har skett. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Holmeberg i Varberg AB äger 2 st lgh på bokslutsdagen. Varav 1 st av dessa är överlåtna till fysiska köpare vid undertecknande av årsredovisningen.

Styrelsen har bundet lån nr 53181 på 3 år per 2025-04-01. Ny ränta uppgår till 3,21 %.
Slutförfalldag 2028-03-15.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2020/21 (14 mån)
Nettoomsättning	2 358 009	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 131 811	0	0	0
Soliditet (%)	82,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	917	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 180	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 180	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	88	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	88	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	0,0	0,0	0,0
Bokfört värde per kvm (kr/kvm)	63 147	0	0	0
Fastighetens belåningsgrad (%)	16	0	0	0
Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
lanspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0

Intäkter och kostnader för 2024 avser sex månader och vissa nyckeltal som energikostnader och sparande per kvm blir inte fullt rättvisande för ett normalår.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	188 076	50 690				238 766
Årets resultat					-1 132	-1 132
Belopp vid årets utgång	188 076	50 690	0	0	-1 132	237 634

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 131 811
behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	134 340 -1 266 151 -1 131 811

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 358 009	0
		2 358 009	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-916 249	0
Övriga kostnader	4	-164 823	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 526 057	0
		-2 607 129	0
Rörelseresultat		-249 120	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		762	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 453	0
		-882 691	0
Resultat efter finansiella poster		-1 131 811	0
Resultat före skatt		-1 131 811	0
Årets resultat		-1 131 811	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	282 773 943	81 563 788
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	185 216 266
		282 773 943	266 780 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	85 000	85 000
		85 000	85 000
Summa anläggningstillgångar		282 858 943	266 865 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	10 317 259
Övriga fordringar		5 404 001	69 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 342	0
		5 550 343	10 386 922
Kassa och bank		1 917 640	2 321 335
Summa omsättningstillgångar		7 467 983	12 708 257
SUMMA TILLGÅNGAR		290 326 926	279 573 311

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 076 000	0
Uppåtelseavgifter		50 690 000	0
		238 766 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 131 811	0
		-1 131 811	0
Summa eget kapital		237 634 189	0
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9	45 128 745	0
Summa långfristiga skulder		45 128 745	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	457 004	201 731 686
Förskott		0	3 949 620
Leverantörsskulder		109 389	29 483 611
Övriga skulder		6 225 450	44 408 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	772 149	0
Summa kortfristiga skulder		7 563 992	279 573 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 326 926	279 573 311

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 131 811	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 526 057	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		394 246	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 836 579	-3 927 678
Förändring av leverantörsskulder		-29 374 222	15 610 589
Förändring av kortfristiga skulder		-40 903 411	-9 178 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-65 046 808	2 504 627
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 519 946	-150 852 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 519 946	-150 852 070
Finansieringsverksamheten			
Insatser		238 766 000	0
Upptagna lån		45 700 000	150 121 547
Amortering av lån		-202 302 941	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		82 163 059	150 121 547
Årets kassaflöde		-403 695	1 774 104
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 321 335	547 231
Likvida medel vid årets slut		1 917 640	2 321 335

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar tills underhållsplan tagits fram.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4%
-----------	------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)
Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)
Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 052 510	0
Hyror gemensamhetslokaler	27 170	0
Hyror garage och parkeringsplatser	241 944	0
Stadgeenlig pantsättning- och överlåtelseavgift	36 385	0
	2 358 009	0

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp samt renhållning. Hushållsel ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för belysning	-118 438	0
Värme	-112 662	0
Vatten och avlopp	-161 540	0
Städning och renhållning	-153 455	0
Städning	-46 494	0
Skötsel yttermiljö/trädgård	-106 667	0
Snöröjning	-9 048	0
Reparation och underhåll av fastighet	-2 916	0
Underhåll fastighet	-27 942	0
Övriga fastighetskostnader	-45 709	0
Fastighetsförsäkringspremier	-70 428	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	-60 950	0
	-916 249	0

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	-11 000	0
Programvaror	-4 056	0
Datakommunikation	-8 603	0
Ersättning till revisor	-24 524	0
Övriga förvaltningskostnader	-58 449	0
Pant- och överlåtelseavgifter	-38 361	0
Bankkostnader	-4 030	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-15 800	0
	-164 823	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 563 788	81 563 788
Omklassificeringar	202 736 212	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 300 000	81 563 788
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 526 057	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 526 057	0
Utgående redovisat värde	282 773 943	81 563 788
Bokfört värde mark	80 703 050	80 703 050
	80 703 050	80 703 050

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 216 266	34 364 196
Inköp	17 519 946	150 852 070
Omklassificeringar	-202 736 212	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	185 216 266
Utgående redovisat värde	0	185 216 266

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 000	85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 000	85 000
Utgående redovisat värde	85 000	85 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	43 300 729	0
	43 300 729	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek 53181	3,756	2025-07-01	11 396 437	0
Nordea Hypotek 53203	3,93	2025-07-03	11 396 437	0
Nordea Hypotek 53211	3,71	2026-06-17	11 396 437	0
Nordea Hypotek 53238	3,62	2027-06-16	11 396 438	0
			45 585 749	0
Kortfristig del av långfristig skuld			457 004	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	432 879	0
Förutbetalda intäkter	324 271	0
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15 000	38 125
	772 150	38 125

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	45 700 000	45 700 000
	45 700 000	45 700 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Henriksson
Ordförande

Margareta Rask

Malin Lomander

Urban Johnsson

Per-Gustav Claésson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tärnan i Varberg
Org.nr 769639-2476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tärnan i Varberg för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tärnan i Varberg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 överträdelser 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.

Falkenberg dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 20:29

SENT BY OWNER:

Elisabeth Källqvist · 08.04.2025 08:19

DOCUMENT ID:

BkVJxHGRyg

ENVELOPE ID:

r1QylrGC1e-BkVJxHGRyg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Tärnan i Varberg.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Erik Patrik Henriksson patrik@ekonomitjenst.se	Signed Authenticated	08.04.2025 08:28 08.04.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/13) IP: 185.27.164.6
Per-Gustav Lennart Claésson claesson.pg@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:15 08.04.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/01) IP: 81.225.19.185
MALIN LOMANDER malin@lomander.com	Signed Authenticated	08.04.2025 10:56 08.04.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/14) IP: 94.103.200.48
URBAN JOHNSSON urban.johnsson@warbergic.se	Signed Authenticated	08.04.2025 13:25 08.04.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/12) IP: 217.213.129.159
RUT MARGARETA RASK margaretha.rask@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 14:34 08.04.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/08) IP: 94.103.203.205
HENRIK AHLGREN henrik.ahlgren@bakertilly.se	Signed Authenticated	08.04.2025 20:29 08.04.2025 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) IP: 89.160.0.226

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed