

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tärnan
716407-2055

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

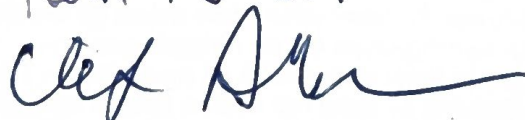
Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Tärnan intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Lund 2026-03-30

Ordförande
Emilia Thoor



Karin Persson



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tärnan, 716407-2055, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande medlemmar:

Emilia Thoor, ledamot, ordförande
Ulf Andersson, ledamot
Kevin Persson, ledamot
Helene Engh, suppleant
Carmela Rosenberg, suppleant
Axel Smedman, suppleant

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda möten.

Internrevisor

Ingela Fridlund valdes men avsade sig uppdraget 9 januari 2026

Externrevisor

Mikael Gradlander

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Havstruten 5, Måsvägen i Lundskommun. Byggnaden är från 1960 och ombyggd och registrerad som bostadsrättsförening 1984. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrätts förening.

Fastighetens totalyta är 1549 kvadratmeter och består av flerfamiljshus i två våningar med 20 bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen innefattar även skadedjursförsäkring hos Anticimex. Dessutom har föreningen tecknat en tilläggsförsäkring hos Anticimex innehållande skadebesiktning vid skada, hussvampsförsäkring och självriskförsäkring. From 2011-07-01 har föreningen en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomi och investeringar

Föreningen har haft tre trädgårdsdagar under året med god uppslutning. Under året har föreningen bevitnat avslutningen på avloppsarbetet längs Måsvägen. En översvämning i tvättstugan pga nämnda arbete gjorde att golvet i tvättstugan behövde läggas om. Föreningen passade också på att lägga ny asfalt kring dagvattenbrunnarna vid parkeringen i samband med asfaltsläggningen längs Måsvägen. Detta så att avrinningen av regnvatten förbättrades. I samband med arbetet i gatan beskars också häckarna längs med Måsvägen och Ållingavägen på bredden. Under hösten 2025 gjordes en välbehövlig rensning av samtliga hängrännor på föreningens boningshus. Samtliga förrådsdörrar och vissa metallstommar till vid ingång E och F har målats.

Belysningen i trapphus och på fasader skall bytas ut, beslutet fattades på hösten 2025 och kommer sannolikt att genomföras under början av 2026. I trapphusen kommer föreningen också att ersätta lysknapparna med rörelsesensorer för att underlätta för samtliga som rör sig i trapphusen. Pga att nya lagar trätt i kraft de senaste åren beslutade styrelsen under 2025 att med hjälp av SBC att uppdatera föreningens stadgar. Extrastämmor med anledning av detta har hållits i januari och mars 2026.

Under 2026 kommer styrelsen att se över behovet och ta fram underlag inför en eventuell relining av föreningens avloppsrör under 2027.

ET KP VA

Föreningens fastighetslån till kreditinstitutet var vid årets slut 3 091 886 kr. Lånen är placerade till följande villkor:

Villkorsdag	Lånebelopp	Räntesats	Amortering	Lånebelopp	
	2025-01-01		under 2025	2025-12-31	
Stadshypotek	2 469 718	2,73%	100 000	2 369 718	2026-12-01
Stadshypotek	102 250	3,20%	0	102 250	2026-01-02
Stadshypotek	675 118	3,08%	55 200	619 918	2028-09-30
	3 247 086		155 200	3 091 886	

Förvaltningen

Inre och yttre förvaltning handhas av Agile fastighetsförvaltning AB. Pramo Ekonomi & Data AB handhar föreningens ekonomi inklusive hyresaviseringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 34 medlemmar under året har 7 medlemmar avgått och 7 nya hälsats välkomna.

För Styrelsen BRF Tärnan,
Emilia Thoor, Ordförande

ET KP
UA

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 303 584	1 230 144	1 157 544	998 448
Resultat efter finansiella poster	90 414	147 569	255 985	27 927
Soliditet, %	50,9	49,1	46,6	40,3
Årsavgift per kvm	842	794	747	682
Skuldsättning per kvm	1 996	2 096	2 205	2 713
Sparande per kvm	186	216	241	94
Energikostnad per kvm	232	201	177	183
Räntekänslighet	2	3	3	4
Årsavgifter del av rörelseintäkter %	99	100	98	100

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 078 906	489 910	1 647 213	147 569
			147 569	-147 569
Års resultat				
Avs. till underhålls fond enligt stämma		50 000	-50 000	
Årets resultat				90 414
Belopp vid årets slut	1 078 906	539 910	1 744 782	90 414

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	1 744 782
årets resultat	90 414
Totalt	1 835 196
disponeras för	
avsättning till underhålls fond	50 000
balanseras i ny räkning	1 785 196
Summa	1 835 196

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ET KP
UA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 303 584	1 230 144
Övriga rörelseintäkter	3	18 766	-
Summa rörelseintäkter		1 322 350	1 230 144
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-990 008	-796 614
Personalkostnader	5	-28 485	-60 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 738	-117 738
Summa rörelsekostnader		-1 136 231	-974 527
Rörelseresultat		186 119	255 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 814	-108 270
Summa finansiella poster		-95 705	-108 048
Resultat efter finansiella poster		90 414	147 569
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		90 414	147 569
Taxes			
Årets resultat		90 414	147 569

ET KP
UA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 303 018	6 403 352
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 647	37 051
Summa materiella anläggningstillgångar		6 322 665	6 440 403
Summa anläggningstillgångar		6 322 665	6 440 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 192	9 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	88 306	81 321
Summa kortfristiga fordringar		96 498	90 817
Kassa och bank			
Kassa och bank		361 273	322 133
Summa kassa och bank		361 273	322 133
Summa omsättningstillgångar		457 771	412 950
SUMMA TILLGÅNGAR		6 780 436	6 853 353

ET KP
UA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 078 906	1 078 906
Fond för yttre underhåll		539 910	489 910
Summa bundet eget kapital		1 618 816	1 568 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 744 782	1 647 213
Årets resultat		90 414	147 569
Summa fritt eget kapital		1 835 196	1 794 782
Summa eget kapital		3 454 012	3 363 598
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	619 918	2 369 718
Summa långfristiga skulder		619 918	2 369 718
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 471 968	877 368
Leverantörsskulder		37 952	38 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 586	204 558
Summa kortfristiga skulder		2 706 506	1 120 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 780 436	6 853 353

ET KP
UA

Bostadsrättsföreningen Tärnan
716407-2055

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten	186 119	255 617
Rörelseresultat		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	117 738	117 738
Avskrivningar	-95 814	-108 270
Erlagd ränta	109	222
Erhållen ränta	208 152	265 307
	208 152	265 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 681	-20 282
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 131	-29 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 340	215 820
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-155 200	-168 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 200	-168 336
Årets kassaflöde	39 140	47 484
Likvida medel vid årets början	322 133	274 649
Likvida medel vid årets slut	361 273	322 133

ET KP
UA

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period avgiften avser.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skulder

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Cykelskjul	20
-Inventarier	5

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital/ Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter / Totala ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder / Totala ytan upplåten med bostadsrätt

ET KP
UA

Sparande per kvm

Årets resultat + årets avskrivningar+ årets utrangeringar
+ årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Kostnad för uppvärmning,el och vatten / Totala ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder / Årsavgifter

Årsavgifter del av rörelseintäkter i %

Årsavgifter / Totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 233 984	1 164 144
Digital TV/ Bredband	69 600	66 000
Summa	1 303 584	1 230 144

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning skada	15 000	
Övriga intäkter	3 766	
Summa	18 766	

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löpande reparation och underhåll	134 221	100 721
Periodiskt underhåll	80 000	
El, värme, vatten	358 828	311 755
Fastighetskostnader	332 284	314 734
Administrationskostnader	84 675	69 404
Summa	990 008	796 614

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Not 6 Byggnader och mark

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	440 400	440 400
Taxeringsvärde byggnader:	23 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	16 200 000
	37 800 000	34 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	157 069	226 631
-Avyttringar och utrangeringar		-69 562
Vid årets slut	157 069	157 069
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-120 018	-172 176
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		69 562
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 404	-17 404
Vid årets slut	-137 422	-120 018
Redovisat värde vid årets slut	19 647	37 051

ET KP
VA



www.visionpress.com

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringar	40 296	39 257
Förutbetalda kostnader	48 010	42 064
	88 306	81 321

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 471 968	877 368
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	619 918	2 369 718
	3 091 886	3 247 086

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 613 000	8 613 000

ET KP
UA

Underskrifter

Datum då årsredovisningens innehåll slutligen beslutades 2026-03-17

Emilia Thoor
Styrelseordförande

Ulf Andersson
Ledamot, vice ordförande

Kevin Persson
Ledamot, kassör

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Gradlander
Externrevisor

ET KP
UA

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

EMILIA JANNA LINNÉA THOOR

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Tärnan Lund

918f9b5f-d2d9-4c38-9cd9-91d6b2553b13 - 2026-03-19 17:54:35 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 05c1cf46-52ff-4012-a989-f373376d0f7e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ulf Åke Andersson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Tärnan

1d5c548a-ad4b-4d1d-b872-45ad25539871 - 2026-03-21 09:13:44 UTC +02:00

BankID / Freja eID - cacb0d70-f2fc-4254-8420-cb2f3aa39b3a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kevin Ludvig Theo Persson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Tärnan

0b575665-b42b-487e-8e51-e17a1f02af5e - 2026-03-22 11:49:02 UTC +02:00

BankID / Freja eID - bb4bbfd3-0bc7-4a17-afdf-76929f6b4f03 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Mikael Jonny Gradlander

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: MG Konsult & Revision AB

adcd60af-e6d4-4fc5-bd43-9b69f67b8e92 - 2026-03-23 11:57:07 UTC +02:00

BankID / Freja eID - fbc11782-7489-49a3-98b0-a1338bead035 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodian

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
nuollajajäsenä voimassa

ställningsfullmakt
förmåndeckningsrätt
föregittare

autoritet til å signere
representant
foregjaltteverge

myndighed til at underskrive
repræsentant
indhædsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/sv/document-check/f39a93f7-5ef9-48bd-9367-dbb6a5f569cd>

 visma sign
www.vismasign.com

ET KP
UA

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Mikael Jonny Gradlander

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: MG Konsult & Revision AB

651277f2-2ff1-41d6-9bca-27791224c748 · 2026-03-23 11:59:16 UTC +02:00

BankID · Freja eID · 06f14e38-d14b-4f43-bf27-e12925256990 · SE

Authority to sign · Asemavaltuutus · Ställningsfullmakt · Autoritet til å signere · Myndighed til at underskrive

ET KP
VA

authority to sign
representative
valutöör

asemavaltuutus
nimikirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
förmätningsfullmakt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foretaksleder

myndighet til at underskrive
representant
innehållsberättande

Electronically signed · Elektronisesti allekirjoitettu · Elektroniskt signerats · Elektronisk signiert · Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/sign/document-check/9674a8c9-4790-4297-b5af-0b88b4092268>

 **visma sign**
www.vismasign.com

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tärnan, org.nr 716407-2055

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tärnan, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevalda revisorer har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisor de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tärnan för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö

Mikael Gradlander
Extern revisor

ET KP
JA