

fastum



ÅRSREDOVISNING för 2025
BRF Tärnan i Bolinder Strand

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tärnan i Bolinder Strand, med säte i Järfälla kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 oktober 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kallhäll 1:47 i Järfälla kommun 3 oktober 2005.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sex till sju våningar med totalt 45 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 971 kvm. Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser, varav 21 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
<u>16 st</u>	4 rum och kök
45 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I denna försäkring ingår särskild bostadsrättsförsäkring för föreningens medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i sex gemensamhetsanläggningar avseende vägar, parkeringar, ledningar, belysning. Anläggningarna förvaltas genom Kajens samfällighetsförening, där brf Tärnan ingår. Föreningen är också delaktig i Gemensamhetsanläggningen Tärnan garage, som förvaltas med delägarförvaltning av brf Fyren, Måsen och Tärnan. Anläggningsförrättningarna är avslutade.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende kraftledning, samt servitut att nyttja Brf Lilla Torgets baksida för passage.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 724 kr/lägenhet under 2025 totalt 77 580 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2025 är 89 028 000 kr, varav byggnadsvärde 72 228 000 kr och markvärde 16 800 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med HSB Norra Stor-Stockholm. Föreningen har tecknat avtal om städ med Maddes städ AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 18 oktober 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar, betalning av skatt och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 979 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Per-Erik Lundblad
Ann-Marie Plahn
Salim Chibout
Jens Edberg
Nils-Olov Norlander

Ordförande
Ekonomiansvarig
Vice ordf/nyckelansvarig/trivsel/stöd ekonomi
Miljö/IT/hemsida/e-postavläsning/IMD
Budget och avtalsansvarig

Suppleanter

Patric Kamgård
Birgitta Hermann

Suppleant/Garage/brandskydd
Suppleant/sekreterare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

KPMG som övergått i Azets Revision & Rådgivning AB Ordinarie

Valberedning

Mikael Jönsson
Mikael Pirhadi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 höjdes avgiften höjdes med 4 %.

Föreningsavtal med Kone har omförhandlats till en betydande lägre kostnad.

Nytt städ avtal har tecknats sedan tidtagare leverantör gick i konkurs.

Garage samfälligheten har rivit den gamla spaljén och målat om sjösidan. Man har även utökat antalet ladd platser 6 platser för Fyren och 6 platser för Tärnan.

Kajens samfällighetsförening där Tärnan är medlem, har installerat 40 ladd platser utomhus, varav Tärnan har 8 stycken.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Redovisningsprincipen K3 är ett mer omfattande regelverk som ger en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Den största skillnaden innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter (till exempel tak, fasad, stammar osv.) som skrivs av var för sig utifrån respektive nyttjandeperiod. Detta påverkar avskrivningskostnadernas fördelning över tid, men förändrar inte föreningens likviditet. Övergången har skett i enlighet med gällande regelverk.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (72) medlemmar. Under året har 1 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (3) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 181	3 956	3 599	3 562
Resultat efter finansiella poster	-607	38	292	277
Avskrivningar	-1 519	-832	-832	-825
Resultat exkl avskrivningar	912	870	1 124	1 102
Soliditet (%)	69,25	69,10	68,00	67,59
Skuldränta (%)	2,70	2,39	0,93	0,91
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 584	8 741	9 176	9 377
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	979	923	834	833
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 584	8 741	9 176	9 377
Sparande per kvm (kr/kvm)	260	256	320	313
Räntekänslighet (%)	8,77	9,47	11,01	11,26
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	220	212	224
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,39	90,05	84,77	89,94

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD (individuell mätning och debitering) avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens ansamlade underskott beror på höga avskrivningskostnader vilka inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader, underhåll som inte har aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov eller kostnadsökningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 001 000	47 403 000	3 124 696	-626 188	37 809	79 940 317
Disposition av föregående års resultat			252 561	-214 752	-37 809	0
Årets resultat					-607 148	-607 148
Belopp vid årets utgång	30 001 000	47 403 000	3 377 257	-840 940	-607 148	79 333 169

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-840 940
årets förlust	-607 148
	-1 448 088

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	139 000
ianspråk tas från yttre fond	-121 716
i ny räkning överföres	-1 465 372
	-1 448 088

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 181 282	3 956 138
Övriga rörelseintäkter		118 700	115 631
Summa rörelseintäkter		4 299 982	4 071 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 006 502	-2 001 151
Övriga externa kostnader	4	-312 334	-279 053
Personalkostnader	5	-127 323	-129 365
Avskrivningar	6	-1 519 290	-832 329
Summa rörelsekostnader		-3 965 449	-3 241 898
Rörelseresultat		334 533	829 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 471	63 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 152	-855 439
Summa finansiella poster		-941 681	-792 062
Resultat efter finansiella poster		-607 148	37 809
Årets resultat		-607 148	37 809

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	112 233 432	113 740 711
Inventarier, verktyg och installationer	8	120 925	88 728
Summa materiella anläggningstillgångar		112 354 357	113 829 439

Summa anläggningstillgångar

112 354 357

113 829 439

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	64 603
Övriga fordringar	9	1 342 449	960 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 710	194 019
Summa kortfristiga fordringar		1 575 159	1 218 844

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	75 000
Summa kortfristiga placeringar		0	75 000

Kassa och bank

Kassa och bank		638 038	562 301
Summa kassa och bank		638 038	562 301
Summa omsättningstillgångar		2 213 197	1 856 145

SUMMA TILLGÅNGAR

114 567 554

115 685 584

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

77 404 000

77 404 000

Fond för yttre underhåll

3 377 257

3 124 696

Summa bundet eget kapital

80 781 257

80 528 696

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-840 940

-626 188

Årets resultat

-607 148

37 809

Summa fritt eget kapital

-1 448 088

-588 379

Summa eget kapital

79 333 169

79 940 317

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

12 078 945

11 520 179

Summa långfristiga skulder

12 078 945

11 520 179

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

22 007 292

23 191 058

Leverantörsskulder

254 873

254 078

Skatteskulder

180 500

176 285

Övriga skulder

757

756

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

712 018

602 911

Summa kortfristiga skulder

23 155 440

24 225 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 567 554

115 685 584

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-607 148	37 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 519 290	832 329
Förändring skatteskuld/fordran	4 215	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

916 357 870 139

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	29 840	103 261
Förändring av kortfristiga skulder	109 903	-136 281

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 056 100 837 119

Investeringsverksamheten

Investeringar i laddstolpar	-44 208	0
-----------------------------	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-44 208 0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-625 000	-1 725 000
---	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-625 000 -1 725 000

Årets kassaflöde

386 892 -887 881

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 450 477	2 338 358
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 837 369 1 450 477

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket. Ändrade redovisningsprinciper i samband med övergång till K3 innebär ändrade avskrivningstider enligt nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Styr och övervakning	20 år
Värme	30 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Hissar	30 år
Fönster	50 år
Stammar VA	60 år
Balkonger	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 681 684	3 503 947
Hyror bilplatser	282 936	280 225
Laddstationer	11 750	9 250
Elavgifter	204 913	162 717
	4 181 283	3 956 139

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 410	55 000
Trädgårdsskötsel	129 187	107 714
Städkostnader	103 996	74 571
Hyra av entrémattor	14 135	15 679
Serviceavtal	0	2 832
Hisskostnader	51 642	102 813
Gemensamhetsanläggning	67 049	76 882
Reparationer	100 972	113 355
Hissreparationer	0	48 400
Planerat underhåll	121 716	144 539
Fastighetsel	356 906	264 098
Uppvärmning	466 592	481 468
Vatten och avlopp	154 529	127 724
Avfallshantering	86 682	84 248
Försäkringskostnader	97 643	92 686
Kabel-tv	159 416	176 466
Bredband	7 109	8 188
Förbrukningsinventarier	6 890	6 145
Förbrukningsmaterial	5 550	3 291
Systematiskt brandskyddsarbete	8 950	15 052
Trivsel åtgärder	1 129	0
	2 006 503	2 001 151

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	12 280	17 290
Fastighetsavgift	77 580	73 350
Justering Fastighetsskatt/avgift	3 150	-3 150
Telefoni	1 661	10 683
Porto	4 500	4 290
Föreningsgemensamma kostnader	4 552	7 990
Revisionsarvode	47 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	128 630	95 562
Bankkostnader	3 776	3 716
Juridisk konsultation	0	6 244
Underhållsplan	12 921	12 496
Medlems-/föreningsavgifter	5 760	5 760
Gåvor	600	0
Prognosstyrning	8 873	6 293
Övriga poster	800	7 280
	312 333	279 054

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	98 500	98 069
Arvode valberedning	5 000	5 000
Sociala avgifter	23 823	26 296
	127 323	129 365

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivning byggnad	1 507 279	820 686
Avskrivning inventarie/verktyg	12 011	11 643
	1 519 290	832 329

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 963 790	93 021 280
Tvättmaskin		0
Omklassificeringar		-57 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 963 790	92 963 790
Ingående avskrivningar	-9 723 079	-8 908 142
Omklassificeringar		5 749
Årets avskrivningar	-1 507 279	-820 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 230 358	-9 723 079
Redovisat värde mark	30 500 000	30 500 000
Utgående värde mark	30 500 000	30 500 000
Utgående redovisat värde	112 233 432	113 740 711
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	69 729 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	20 800 000
	87 800 000	90 529 000

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år vilket förklarar att avskrivningskostnaderna har ökat från 820 686 kr till 1 507 279 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Mangel och tvättmaskin		
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 595	78 105
Inköp laddboxar	44 208	0
Omklassificeringar	0	57 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 803	135 595
Ingående avskrivningar	-46 867	-29 475
Omklassificeringar		-5 749
Årets avskrivningar	-12 011	-11 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 878	-46 867
Utgående redovisat värde	120 925	88 728

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 226	146 136
Skattefordran	42 132	464
Avräkningskonto förvaltare	1 199 331	813 176
Övrig fordran	9 759	446
	1 342 448	960 222

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	101 437	97 643
Kabel-TV	40 392	39 854
Ekonomisk Förvaltning	21 412	20 410
Samfällighet	15 324	16 602
Bredband	1 889	0
Fastighetsförvaltning	14 458	13 750
Markskötsel	23 011	0
Bostadsrätterna	5 180	5 760
Serviceavtal	7 725	0
Infometric	1 882	0
	232 710	194 019

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,680	2027-02-17	12 378 945	778 945
Nordea	2,320	2026-02-09	10 287 113	11 900 000
Stadshypotek	3,520	2026-01-30	11 420 179	11 520 179
SBAB			0	10 512 113
			34 086 237	34 711 237
Kortfristig del av långfristig skuld			22 007 292	23 191 058

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 700 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 22 007 292 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	127 016	114 247
Styrelsearvoden	38 500	38 500
Sociala avgifter	12 097	12 097
Revision	33 000	33 000
Fastighetsel	39 226	32 374
Fjärrvärme	59 285	62 229
Avfallskostnader	12 605	2 045
Reparationer	0	4 178
Matthyra	1 550	1 560
Förutbetalda avgifter och hyror	364 159	211 188
Förbrukningmaterial	0	1 554
Revisionskostnad	12 500	0
Underhåll	0	76 411
Telefon	140	103
Brandskydd	0	13 425
Städkostnad	7 465	0
Gemensamhetsanläggning	4 475	0
	712 018	602 911

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 996 000	45 996 000
	45 996 000	45 996 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften har höjts med 2,5% sedan januari 2026

Årsredovisningen har beslutats 7 april 2026

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

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per-Erik Lundblad
Ordförande

Ann-Marie Plahn

Salim Chibout

Jens Edberg

Nils-Olov Norlander

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tärnan_i_Bolinder_Strand.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-13 12:41:25

Dokumentet är undertecknat av:

	ANN-MARIE PLAHN (19590829XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 20:02:18
	JEAN JENS EDBERG (19661130XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 19:14:08
	Nils-Olov Norlander (19541024XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 15:09:10
	Per Åke Henning Jakobsson (19701210XXXX) Revisor	2026-04-13 12:41:25
	PER-ERIK LUNDBLAD (19500513XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 20:03:45
	Salim Chibout (19700227XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 20:20:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tärnan_i_Bolinder_Strand.pdf (1258049 byte)

14CEAD23735491DD39DE30C7124F9A22092FF6CCFE01BBDB8BE32DDD4FEC34CB6CC141A4F32D485E4D51
691FA0EBDDDDDB2C3022E62B499FF9C08DB44479674F2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tärnan i Bolinder Strand, org.nr 769613–0066.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tärnan i Bolinder Strand för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-24 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tärnan i Bolinder Strand för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Undertecknare 1

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 194.18.xxx.xxx

2026-04-13 10:51:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.