



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Tackan i Kristianstad

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tackan i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Okänd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 1	1960-01-01	1959 och 1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	206
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 612
26	garageplatser	10
51	p-platser	0
<b>Totalt 171 objekt</b>		<b>5 828</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 33 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Andersson	Ordförande		
Karin Jongenburger	Ledamot		
Eva Andersson	Ledamot		
Tihomir Stokovic	Ledamot		
Emelie Persson	Ledamot		2025-04-17
Ellinor Bondesson	Ledamot		2025-06-03
Tobias Borrström	Ledamot	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Andersson, Eva Andersson och Tobias Borrström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Andersson och Tihomir Stokovic.

Revisorer har varit: Simon Rekonius vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Andersson (sammanställande) och Rebecca Martinsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-20.

Nya ytterdörrar på innergården. Delvis utbyte av IMD-utrustning. Spolning av köksstammar. Installation av robotgräsklippare.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2017	Spolning av vissa stammar LED belysning Plåtbeklädnad av skorstenar
2018	Fiberanslutning med nya ledningar via Telenor Installation av ecopilot
2019	Byte köksstam Grönbetesvägen 11 Status- och elsäkerhetskontroll Inköp tvättmaskin Underhållspolning kök och badrum Tio nya cykelställ
2020	Målning underslag och källarfönster Sju nya parkeringar med laddmöjlighet Passersystem till entréer
2021	Vattenskada Oxhagsvägen 46 Hjärtstartare införskaffades och monterades i miljöhuset Radonmätning Relining av köksstammar
2022	Trapphusrenovering Skyddsrumrenovering påbörjad Laddstolpar 12 parkeringsplatser OVK Status- och elsäkerhetskontroll
2023	Skyddsrumrenovering Elbidrag 146254 kr Nya stadgar Hållbarhetsbidrag erhållits
2024	Skyddsrumrenovering slutbesiktigad Asfaltering och målning av parkeringar Grönbetesvägen Elbesiktning enligt Elsäkerhetsverkets regler, avvikelser åtgärdade Filmning av avloppsstammar. Robotgräsklippare. Underhållsbesiktning 14 mars.
2025	Nya ytterdörrar på innergården. Delvis utbyte av IMD-utrustning. Spolning av köksstammar. Underhållsbesiktning 20 mars.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byten av ytterdörrar på innergården, 7 styck. Status- och elsäkerhetskontroll.
2026	Termostatventiler lägenheter Takskjutportar garage
2027	Balkongrenovering Fönsterbyte
2028	Målning träfönster Målning smidesräcken
2029	Avstängningsventiler vatten Rensning ventilation självdrag

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen i det årliga budgetarbetet och avgiften kan komma höjas för att öka sparandet för framtida underhåll och täcka föreningens underhållsbehov.

Framtida projekt kommer troligtvis finansieras med lån, vilket kommer innebära avgiftshöjningar för föreningen. Underhållsplanen anger att föreningens elstammar kommer att behöva bytas inom en femårsperiod. Det kan innebära vissa byten av elinstallationer i lägenheterna. Med anledning av detta uppmanas medlemmarna att alltid kontakta styrelsen innan förändring eller omdragning av el görs i den egna lägenheten, så att åtgärderna inte påverkar framtida projekt eller säkerhetskrav.

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	286	252	224	237
Skuldsättning, kr/kvm	482	519	571	623	1 018
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	501	539	593	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	222	223	212	171	161
Årsavgifter, kr/kvm	813	789	732	631	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	830	802	769	700	686
Nettoomsättning, tkr	4 796	4 630	4 303	4 063	3 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 030	993	981	905	1 038
Soliditet, %	70	66	62	57	44

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	172 000	0	0	172 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 659 899	0	4 500	2 664 399
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 831 899</b>	<b>0</b>	<b>4 500</b>	<b>2 836 399</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 649 488	993 059	-4 500	5 638 047
Årets resultat, kr	993 059	-993 059	1 029 877	1 029 877
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 642 547</b>	<b>0</b>	<b>1 025 377</b>	<b>6 667 924</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 474 446</b>	<b>0</b>	<b>1 029 877</b>	<b>9 504 323</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 000 kr samt ianspråktagande skett med 232 500 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 642 547
Årets resultat, kr	1 029 877
Reservation till underhållsfond, kr	-237 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	232 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 667 924</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 667 924</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	4 796 489	4 629 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 383	43 563
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>4 836 871</strong>	<strong>4 673 469</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-3 054 154	-3 117 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 618	-124 081
Personalkostnader	Not 6	-129 039	-127 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-517 134	-511 694
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-3 867 945</strong>	<strong>-3 880 115</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>968 927</strong>	<strong>793 354</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	109 948	244 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-48 998	-44 801
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>60 950</strong>	<strong>199 705</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>1 029 877</strong>	<strong>993 059</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>1 029 877</strong>	<strong>993 059</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>1 029 877</strong>	<strong>993 059</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	4 635 206	5 138 140
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	52 067	66 267
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>4 687 272</b>	<b>5 204 407</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**4 687 772** **5 204 907**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 076	4 192
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	113 540	4 129 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	151 583	120 639
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>268 200</b>	<b>4 254 744</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 750 000	2 350 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>7 750 000</b>	<b>2 350 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		828 430	981 193
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>828 430</b>	<b>981 193</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**8 846 630** **7 585 937**

### Summa Tillgångar

**13 534 402** **12 790 844**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	172 000	172 000
Fond för yttre underhåll	2 664 399	2 659 899
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 836 399</b>	<b>2 831 899</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 638 047	4 649 488
Årets resultat	1 029 877	993 059
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 667 923</b>	<b>5 642 547</b>

### Summa Eget kapital

**9 504 322** **8 474 445**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 811 289	3 025 000
Leverantörsskulder		265 886	355 429
Skatteskulder		11 168	17 564
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	364 768	366 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	576 969	551 792
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 030 080</b>	<b>4 316 398</b>

### Summa Skulder

**4 030 080** **4 316 398**

### Summa Eget kapital och skulder

**13 534 402** **12 790 844**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	968 927	793 354
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	517 134	511 694
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>517 134</b>	<b>511 694</b>
Erhållen ränta	85 287	200 243
Erlagd ränta	-39 838	-44 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 531 510</b>	<b>1 460 467</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-92 464	37 103
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-81 767	56 109
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-174 231</b>	<b>93 213</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 357 279</b>	<b>1 553 680</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-615 898
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-615 898</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-213 711	-300 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-213 711</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 143 568</b>	<b>637 782</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 435 611</b>	<b>6 797 829</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 579 179</b>	<b>7 435 611</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

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

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

### Beskattning

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

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

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 174 260	3 975 540
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	253 959	166 297
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	135 000	101 250
	Hyror lokaler	25 806	25 918
	Hyror garage och parkeringsplatser	196 633	178 705
	Hyror förbrukningsbaserad	0	150 007
	Hyror informationsöverföring	0	33 750
	Hyror övrigt	2 475	1 250
	Övriga primära intäkter	23 735	17 890
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 811 868</b>	<b>4 650 607</b>
	Hysesbortfall	-15 379	-20 701
	<i>Summa</i>	<b>-15 379</b>	<b>-20 701</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 796 489</b>	<b>4 629 906</b>

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	40 383	43 563
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>40 383</b>	<b>43 563</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-748 778	-872 519
	Snö och halk-bekämpning	-7 269	-35 127
	Reparationer	-186 495	-178 110
	Planerat underhåll	-232 500	-159 870
	Försäkringsskador	0	-22 411
	El	-361 094	-381 542
	Uppvärmning	-623 165	-646 289
	Vatten	-307 948	-270 078
	Sophämtning	-103 948	-100 715
	Fastighetsförsäkring	-77 715	-73 528
	Kabel-TV och bredband	-181 698	-188 675
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 780	-153 060
	Övriga driftkostnader	-61 764	-35 377
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 054 154</b>	<b>-3 117 301</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-411	-823
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 820	0
	Administrationskostnader	-63 050	-56 391
	Extern revision	-23 722	-18 600
	Konsultkostnader	-13 139	0
	Medlemsavgifter	-28 000	-28 000
	Föreningsverksamhet	-9 625	-7 462
	Övriga förvaltningskostnader	-13 851	-12 806
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-167 618</b>	<b>-124 081</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 215	-92 750
	Löner och övriga ersättningar	-4 238	-6 150
	Sociala avgifter	-19 343	-21 663
	Övriga personalkostnader	-6 244	-6 476
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-129 039</b>	<b>-127 039</b>

Not 7	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-502 934	-506 960
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 200	-4 733
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-517 134</b>	<b>-511 694</b>
Not 8	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	108 992	243 971
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	956	535
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>109 948</b>	<b>244 506</b>
Not 9	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-48 798	-40 456
	Övriga räntekostnader	-200	-4 345
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-48 998</b>	<b>-44 801</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 353 979	18 635 956
	Ingående anskaffningsvärde mark	110 000	110 000
	Årets investeringar	0	718 023
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>19 463 979</b>	<b>19 463 979</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 325 839	-13 818 879
	Årets avskrivningar	-502 934	-506 960
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 828 773</b>	<b>-14 325 839</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>4 635 206</b>	<b>5 138 140</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	397 000	393 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	265 000	243 000
	<i>Summa</i>	<b>75 862 000</b>	<b>64 436 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 519 000	8 519 000
	Varav i eget förvar	-4 800 000	-1 354 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>3 719 000</b>	<b>7 165 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	71 000	0
	Årets investeringar	0	71 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>71 000</b>	<b>71 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 733	0
	Årets avskrivningar	-14 200	-4 733
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-18 933</b>	<b>-4 733</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>52 067</b>	<b>66 267</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	749	4 104 418
Övriga fordringar	112 791	25 495
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>113 540</b>	<b>4 129 913</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	78 750	54 089
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 833	66 550
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>151 583</b>	<b>120 639</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	7 750 000	2 350 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>7 750 000</b>	<b>2 350 000</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Göinge	3,66%	2026-03-28	2 811 289	300 000
			<b>2 811 289</b>	<b>300 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 811 289
Kortfristig del	2 811 289
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	181	444
	Inre fond	354 990	366 169
	Övriga kortfristiga skulder	9 597	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>364 768</b>	<b>366 613</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	400 601	410 706
	Upplupna räntekostnader	9 371	211
	Övriga upplupna kostnader	166 997	140 875
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>576 969</b>	<b>551 792</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23. 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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tackan i Kristianstad, org.nr. 738200-2140

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tackan i Kristianstad för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tackan i Kristianstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Rekonius  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Roland Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:42:22



### Tihomir Stokovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:51:13



### Eva Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:11:15



### Tobias Borrström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:30:04



### Karin Jongenburger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:40:08



### John Rekonius

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:28:05



### Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:45:16



## Revisionsberättelse 2025

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

### John Rekonius

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:29:04



### Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:44:41



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.