

Årsredovisning

HSB BRF Kristinebergs
Strand
Org nr: 716417-6997

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Kristinebergs
Strand får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

I resultatet ingår avskrivningar med 1 028 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 254 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 110 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jerusalem 2 med tillhörande mark i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 95 lägenheter, ett garage samt fyra lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Levertinsgatan 1-5 i Kristineberg på Kungsholmen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
40	18	26	11	95

Dessutom tillkommer

Lokal	Gemensamhets-lokal	Garageplats	Carport	P-Plats	MC-plats
3	1	22	15	9	5

Total tomtarea	6 828 m ²
Total bostadsarea	5 332 m ²
Total lokalarea	1 856 m ²

Årets taxeringsvärde	263 656 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	262 300 000kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Le Garage Nouveau	216	2026-12-31
Bengt Bäckström	110	2026-12-31

Intäkter från lokallhyror utgör ca 4,47 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Medlem	HSB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre Skötsel	HSB Stockholm Mark och trädgård
Renhållning	Liselotte Lööf
Lokalvård	Keabgruppen
Serviceavtal Hiss	Kone AB
Serviceavtal tvättstugor	AT Drift
Kabel-TV	Tele 2 AB
Fibernät för TV, bredband och telefoni	Telenor AB
Parkering	Parkando

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Sopsug i Kristineberg. Samfälligheten förvaltar sophanteringen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 593 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 24 april 2025.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsarbeten	2024
Stamspolning	2024
Trapphusmålning, belysning	2022
Passagesystem garage	2015
Ny anläggning för fjärrvärme	2013
Stamspolning	2005, 2011, 2015, 2018
Delar UC	2011
Modifiering av ventilation	2010
Renovering av terrass	2009
Rörstambyte	1994
Nyinstallation hiss	1994
Elstambyte	1994
Omputsning av fasad	1994
Renovering av balkong	1994
Omläggning av tak	1994
Stambyte	1994

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilationsarbeten, fortsättning från 2024	46 545
Garageaggregat	23 170

Styrelsens ord.

Verksamhetsåret 2025

År 2025 har varit ett händelserikt och arbetsintensivt år för styrelsen. En stor del av arbetet har präglats av det pågående takprojektet med färdigställande av 11 nya lägenheter som krävt betydande insatser i form av planering, uppföljning och dialog med entreprenören Imola.

Parallellt med takarbetet har flera viktiga investeringar och åtgärder genomförts för att säkerställa god funktion och trivsel i fastigheten. Bland annat har utredning av misstänkt läckage i anslutning till radiatorsystemet genomförts. I detta arbete har även undercentralen uppgraderats med nya cirkulationspumpar till elementsystemet, vilket bidrar till ett mer driftsäkert och energieffektivt system.

Under året har också gemensamma utrymmen förbättrats. Cykelrummet har målats om, vilket gett ett fräschare och mer välkomnande intryck. Arbetet med en ny webbplats för föreningen har påbörjats i syfte att förbättra information och kommunikation till medlemmarna.

Styrelsen har även arbetat med fastighetens yttre delar. Bygglovsansökan har tagits fram och nya entréportar har beställts, ett viktigt steg för att höja både säkerheten och helhetsintrycket. Vidare har läckage i avloppsrör i garaget hanterats och åtgärdats, för att förebygga framtida skador.

För att skapa en trivsam boendemiljö har blommor köpts in och planterats på terrassen, och traditionella städdagar på våren och hösten har planerats och genomförts med värdefullt engagemang från föreningens medlemmar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Gidlöf	Ordförande	2026
Daniel Oskarsson	Vice ordförande	2026
Alexander Kurasch	Ledamot	2027
Martin Kübler	Ledamot	2027
Erik Lindblad	Ledamot	2026
Jesper Dahlqvist	Ledamot	2026
Fredrik Vikström	Ledamot	2026
Henrik Tornvall	Ledamot	2026
Dalina Tinoco Steneros	Ledamot HSB	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Mosseby Jelder	Suppleant	2026
Erika Meurlin	Suppleant	2026
Johan Jillestam	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Lexander	Kungsbron BoRevision AB	2026
Kristina Kruhsberg	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 563	5 397	5 126	5 434	5 014
Rörelsens intäkter	5 566	5 472	5 262	5 435	5 017
Resultat efter finansiella poster*	-775	-2 247	-668	282	-13
Årets resultat	-775	-2 247	-668	282	-13
Resultat exkl avskrivningar	254	-1 267	254	1 192	810
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	61	-1 349	43	981	599
Balansomslutning	69 570	70 211	70 619	71 544	71 669
Årets kassaflöde	-1 440	-714	-129	766	-814
Soliditet %*	46	46	49	50	49
Likviditet %	9	12	16	21	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	77	80	78	84
Avgifts- hyresbortfall %	1,6	1,7	1,8	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	790	790	790	790	790
Driftkostnader kr/kvm	480	606	436	437	464
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	470	481	436	384	370
Energikostnad kr/kvm*	232	211	187	169	176
Underhållsfond kr/kvm	302	298	411	380	402
Reservering till underhållsfond kr/kvm	27	12	31	31	31
Sparande kr/kvm*	45	-60	37	226	211
Ränta kr/kvm	116	195	198	87	64
Skuldsättning kr/kvm*	3 348	3 774	5 003	5 068	5 133
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 782	4 866	6 451	6 535	6 618
Räntekänslighet %*	6,1	6,2	8,2	8,3	8,4

* obligatoriska nyckeltal

Nytt taxeringsbevis för 2025 påverkar nyckeltalen för räkenskapsåret 2025.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 315 888	1 946 002	0	2 050 823	8 553 667	-2 247 235
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 247 235	2 247 235
Reservering underhållsfond				193 000	-193 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-69 715	69 715	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-774 632
Vid årets slut	22 315 888	1 946 002	0	2 174 108	6 183 147	-774 632

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 306 432
Årets resultat	-774 632
Årets fondreservering enligt stadgarna	-193 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 715
Summa	5 408 515

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 408 515**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om - 775 tkr. Årets förlust härleds till ökade taxebundna kostnader så som el, fjärrvärme, vatten och avfallshantering. Elen är utsickande för året men arbeten med de nya lägenheterna är en bidrande faktor till ökade kostnaden för året 2025. Fortsatta konsultkostnader i samband takprojektet som gjorts i samarbete med byggherren är en utstickande kostnad i år likt föregående år. Avskrivningar påverkar också resultatet.

Bostadsrättsföreningen kommer i början av 2026 upplåta 11 lägenheter som kommer öka årsavgiftsintäkterna från det räkenskapsåret och framåt för bostadsrättsföreningen.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 563 465	5 397 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 866	74 706
Summa		5 566 331	5 471 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 449 448	-4 167 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-871 113	-1 077 013
Personalkostnader	Not 6	-190 548	-203 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 028 336	-980 700
Summa rörelsekostnader		-5 539 445	-6 428 444
Rörelseresultat		26 886	-956 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 968	50 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 485	-1 341 604
Summa finansiella poster		-801 518	-1 290 781
Resultat efter finansiella poster		-774 632	-2 247 235
Årets resultat		-774 632	-2 247 235



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 607 211	64 026 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 513 580	1 701 623
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 250 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 370 791	65 728 264
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 371 291	65 728 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 433
Övriga fordringar		88 400	79 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	257 633	107 965
Summa kortfristiga fordringar		346 033	189 216
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 852 909	4 293 198
Summa kassa och bank		2 852 909	4 293 198
Summa omsättningstillgångar		3 198 942	4 482 414
Summa tillgångar		69 570 233	70 211 178

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 261 890	24 261 890
Fond för yttre underhåll	2 174 108	2 050 823
Summa bundet eget kapital	26 435 998	26 312 713
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 183 147	8 553 667
Årets resultat	-774 632	-2 247 235
Summa fritt eget kapital	5 408 515	6 306 432
Summa eget kapital	31 844 513	32 619 145
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	3 597 872	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 947 349
Leverantörsskulder	620 947	265 699
Övriga skulder	Not 15	10 581 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	797 469
Summa kortfristiga skulder	34 127 849	37 592 033
Summa eget kapital och skulder	69 570 233	70 211 178



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	26 886	−956 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 028 336	980 700
	1 055 222	24 247
Erhållen ränta	1 116	50 822
Erlagd ränta	−861 244	−1 463 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 094	−1 388 710
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−123 966	5 665
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	606 862	10 409 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	677 990	9 026 146
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−420 863	−736 969
Investeringar i inventarier	0	−556 167
Investeringar i pågående byggnation	−1 250 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−1 670 863	−1 293 136
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−447 416	−8 447 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−447 416	−8 447 416
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 440 289	−714 405
Likvida medel vid årets början	4 293 198	5 007 603
Likvida medel vid årets slut	2 852 909	4 293 198
Kassa och Bank BR	2 852 909	4 293 198



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	95
Stomkompletteringar	Linjär	30
Värme, Sanitet	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	15
Fasad	Linjär	30
Balkonger	Linjär	4
Fönster	Linjär	30
Tak	Linjär	10
Installationer (hissar)	Linjär	10
Garage	Linjär	50
WC Gästlägenhet	Linjär	30
Garageportar	Linjär	10
Taklanterminer	Linjär	30

**Återstående avskrivningstid per övergången från K2- till K3-redovisning.*

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 214 592	4 214 592
Hyror, lokaler	246 196	241 372
Hyror, garage	1 093 442	1 009 540
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-84 000	-84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 680	-7 680
Elavgifter	11 109	0
Övriga ersättningar	75 950	23 461
Övriga sidointäkter	13 857	0
Summa nettoomsättning	5 563 465	5 397 285

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 866	74 706
Summa övriga rörelseintäkter	2 866	74 706

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-69 715	-857 221
Reparationer	-592 817	-521 438
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-250 340	-257 850
Försäkringspremier	-74 251	-67 050
Kabel- och digital-TV	-193 771	-200 645
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 621	-28 499
Serviceavtal	-61 808	-24 568
Obligatoriska besiktningar	-113 179	-194 561
Snö- och halkbekämpning	-67 973	-151 409
Förbrukningsinventarier	-11 061	-33 603
Vatten	-259 154	-225 349
Fastighetsel	-346 506	-198 693
Uppvärmning	-1 061 935	-1 026 503
Sophantering och återvinning	-160 694	-142 233
Förvaltningsarvode drift	-170 622	-237 884
Summa driftskostnader	-3 449 448	-4 167 506

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-368 396	-304 586
IT-kostnader	-22 450	-5 947
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-22 719
Övriga försäljningskostnader	0	-375
Övriga förvaltningskostnader	-39 075	-104 547
Kreditupplysningar	-54	-9 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 911	-14 516
Representation	-7 805	0
Telefon och porto	-2 998	-11 734
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 785
Medlems- och föreningsavgifter	-19 450	-19 450
Konsultarvoden	-322 914	-573 739
Bankkostnader	-5 937	-5 309
Övriga externa kostnader	-7 500	0
Summa övriga externa kostnader	-871 113	-1 077 013

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-144 993	-154 643
Sociala kostnader	-45 555	-48 582
Summa personalkostnader	-190 548	-203 225

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-840 293	-809 424
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 417	-31 421
Avskrivning Installationer	-146 626	-139 856
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 028 336	-980 700



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 389 399	51 652 430
Mark	24 927 900	24 927 900
	77 317 299	76 580 330
Årets anskaffningar		
Byggnader	420 863	736 969
	420 863	736 969
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 738 162	77 317 299
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 290 657	-12 481 233
	-13 290 657	-12 481 233
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-840 293	-809 424
	-840 293	-809 424
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 130 950	-13 290 657
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 607 211	64 026 642
Varav		
Byggnader	38 679 311	39 098 742
Mark	24 927 900	24 927 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	255 000 000	252 000 000
Lokaler	8 656 000	10 300 000
Totalt taxeringsvärde	263 656 000	262 300 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 600 000</i>	<i>102 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>143 056 000</i>	<i>159 900 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	299 541	149 591
Installationer	1 850 555	1 444 338
	2 150 096	1 593 929
Årets anskaffningar		
Inventarier & verktyg	0	149 950
Installationer	0	406 217
	0	556 167
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 150 096	2 150 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier & verktyg	-78 167	-46 746
Installationer	-370 306	-230 450
	-448 473	-277 196
Årets avskrivningar		
Inventarier & verktyg	-41 417	-31 421
Installationer	-146 626	-139 856
	-188 044	-171 277
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-636 517	-448 473
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 513 580	1 701 623
Varav		
Inventarier & verktyg	179 957	221 374
Installationer	1 333 622	1 480 249

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad - Hiss	1 250 000	0
Vid årets slut	1 250 000	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 852	0
Förutbetalda försäkringspremier	57 531	55 074
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 649	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 801	49 261
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 955	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 845	3 630
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 633	107 965

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 028 733	2 030 933
Transaktionskonto	824 176	2 262 265
Summa kassa och bank	2 852 909	4 293 198

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 499 933	25 947 349
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-21 499 933	-25 499 933
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-402 128	-447 416
Långfristig skuld vid årets slut	3 597 872	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,83%	2026-03-01	10 743 788,00	0,00	0,00	10 743 788,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2027-03-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,06%	2026-04-30	4 957 490,00	0,00	52 460,00	4 905 030,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-03-03	1 875 741,00	0,00	349 668,00	1 526 073,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-03-03	1 582 876,00	0,00	16 404,00	1 566 472,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-03-03	2 787 454,00	0,00	28 884,00	2 758 570,00
Summa			25 947 349,00	0,00	447 416,00	25 499 933,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder*	10 672 392	10 549 657

*10 549 657 kronor avser förskott på insatser och upplåtelseavgifter vilka kommer regleras när de nya lägenheterna är klara.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	49 329	49 094
Upplupna räntekostnader	47 677	73 436
Upplupna driftskostnader	10 011	21 794
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 164	10 904
Upplupna elkostnader	40 925	27 386
Upplupna vattenavgifter	43 819	37 088
Upplupna värmekostnader	148 979	134 425
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 166
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	157 000	156 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 983	21 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 561	235 276
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	932 448	797 469

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	42 928 000	42 928 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bostadsrättsföreningen kommer få engångsersättning av ansvarig byggherre efter inflytt i tillbyggda lägenheter skett vilket sker under första kvartalet på räkenskapsåret 2026. I samband med insättningen till Bostadsrättsföreningen diskuteras en punktamortering av lån. Punktamorteringen beror av Bostadsrättsföreningens underhållsbehov under året 2026.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30.

Ort och datum framgår av den elektroniska signeringen

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helena Gidlöf,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Oskarsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jesper Dahlqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Vikström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Kübler,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alexander Kurasch,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erik Lindblad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Tornvall,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Dalina Tinoco Steneros

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Sebastian Lexander
Kungsbron BoRevision AB

Kristina Kruhsberg
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB BRF Kristinebergs Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF Kristinebergs Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

