



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 216 kr/kvm	 Investeringsbehov 15 231 kr/kvm	 Skuldsättning 1 560 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 239 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 897 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
216 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vi är nöjda med vårt sparande. Målet är att alltid ligga mellan 200 och 300 kr/kvm.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
15 231 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrs av hur väl vi sköter vår underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 560 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skulderna är på en låg nivå och kommer att öka något kommande år, i och med nyinvesteringar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer att räntekänsligheten är under kontroll och att den är låg.

NYCKELTAL



Energikostnad
239 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaderna ökar eftersom taxor för fjärrvärme, el och elnätavgifter ökat kraftigt de senaste åren. I nyckeltalet för energikostnad ingår även IMD.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
897 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsens målsättning är att årsavgifterna ska hållas inom en rimlig nivå.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-3808 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristineberg 6:2	1978-04-10	1978
Kristineberg 6:4	1978-04-10	1978

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	förråd	247
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 128
105	garageplatser	1 575
1	lokaler (hyresrätt)	42
47	p-platser	0
Totalt 341 objekt		13 992

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 57 st 2 rok, 78 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Sundberg	Ordförande
Ewa Risén	Ledamot
Roland Johansson	Ledamot
Lars Ljungström	Ledamot
Rolf Lindqvist	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Marina Sundström-Höglund	Ledamot
Karin Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ewa Risén, Marina undström Höglund och Karin Svensson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Jonsson, Rolf Lindqvist, Karin Svensson och Mikael Sundberg.

Revisorer har varit: Jennie Berg, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Camilla Lindqvist (sammankallande) och Lisbeth Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Höjningsbehovet beror bland annat på ökade driftkostnader och underhålls- och investeringsåtgärder.

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 2025-05-06 varvid planen uppdaterades.

Skyddsrummen i hus 7 och hus 13 har åtgärdats och besiktning av MSB är beställd.

Styrelsen har under året fortsatt utredningen gällande andelstal och avgifter för de lägenheter som har byggt ut, arbetet med detta fortsätter under 2026.

Brandsäkerhetsåtgärder på låghusen har utförts under hösten och vintern 2025, arbetet färdigställs under 2026.

Asfaltering på delar av låghussidan har utförts, vidare asfaltering fortsätter under 2026.

Målning av trapphus i punkthusen har utförts 2025.

Parkerings skyltar och nya regler för parkering har börjat monteras och färdigställs 2025.

Införande av skalskydd till punkthusen i form av prottelefoner har införts.

Ett parteravtal har ingåtts med HSB för att börja byta tak på fastigheten.

Nödbrytare av ventilationssystemet i höghusen har monterats, används på uppmaning från myndigheter för att stänga av

ventilationen.
Radonmätning av höghusen har utförts.
Nytt Tv-avtal har signerats.
Området har stamspolats.
Ett rum till vinterförvaring av blommor har ställts i ordning.

Fritids- och studieverksamhet har bedrivits av studieorganisationen i form av friskvård, vävning, nätlagning, plantering av växter, musikafnär och konstutställningar samt en loppis.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Ett rum till vinterförvaring av blommor har ställts i ordning. Radonmätning höghus. Stamspolning hela området. Infört skalskydd höghus. Målning trapphus. Asfalterat på delar av låghussidan. Partnering-avtal signerat för takbyte på området. Nytt Tv-avtal har signerats. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplanen.
2024	Följt upp och åtgärdat brister efter skyddsrumsinventeringen. Genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på höghusen. Slutfört renoveringen av övernattningsrummet i hus 11. Asfalterat på delar av låghussidan. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplanen.
2023	Ventilationsprojektet slutförs. Skyddsrumsinventering av föreningens båda skyddsrum. Restaurering av uthyrningsrum i hus 11. Asfaltering utanför hus 20. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplanen.
2022	Ventilationsprojekt på låghussidan och i samband med detta byte av köksfläktar och takfläktar. Målning av p-platserna samt reparation av trädetaljer på höghussidan. Borttagande av träd vid p-platser mot vägen vid hus 13. Siktröjning på låghussidan. Reparation av bulor och gropar i asfalten på både låg och höghussidan. Fasagenomgång, profilerad stålplåt, på höghussidan.
2021	Färdigställande av fasadmålning och panelbyte på hus 10, 12 och 14. Reparation av förrådskast på låghussidan.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

Årtal	Åtgärd
2026 - 2030	Start för byte av takpannor och takpapp, Målning av takdetaljer. Målning utsida trädörrar och garage. Detaljer av trä repareras och ommålas. Byte av värmepannor och centrala delar i värmelanläggningen. Byte av maskiner i tvättstugorna. Byte av hissar. Övrigt löpande underhåll enligt plan.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 224.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	164	169	220	249
Skuldsättning, kr/kvm	1 560	1 645	1 730	2 086	2 182
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 800	1 898	1 995	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	239	235	199	199	200
Årsavgifter, kr/kvm	897	852	800	718	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	769	722	798	772
Nettoomsättning, tkr	11 515	10 764	10 068	9 713	9 400
Resultat efter finansiella poster, tkr	-145	16	316	850	1 675
Soliditet, %	45	43	42	41	39

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på det stora underhållskostnader föreningen har haft.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 857 679 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 216 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3%.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 715 500	0	0	2 715 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 666 233	0	-1 009 680	2 656 553
S:a bundet eget kapital, kr	6 381 733	0	-1 009 680	5 372 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 736 595	15 574	1 009 680	15 761 849
Årets resultat, kr	15 574	-15 574	-145 244	-145 244
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 752 169	0	864 436	15 616 605
S:a eget kapital, kr	21 133 902	0	-145 244	20 988 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 502 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 511 680 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	14 752 169
Årets resultat, kr	-145 244
Reservation till underhållsfond, kr	-502 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 511 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 616 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 616 605
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 515 345	10 730 912
Övriga rörelseintäkter		257	33 498
Summa Rörelseintäkter		11 515 602	10 764 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 866 663	-8 125 767
Övriga externa kostnader	Not 4	-308 807	-258 246
Personalkostnader	Not 5	-150 682	-117 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 653 458	-1 655 218
Summa Rörelsekostnader		-10 979 610	-10 156 550
Rörelseresultat		535 993	607 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 377	90 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 614	-682 519
Summa Finansiella poster		-681 237	-592 287
Resultat efter finansiella poster		-145 244	15 574
Resultat före skatt		-145 244	15 574
Årets resultat		-145 244	15 574

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	43 065 118	44 425 616
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 065 118	44 425 616
Summa Anläggningstillgångar		43 065 118	44 425 616

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 511	88
Aktuell skattefordran		0	2 166
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 641 466	2 336 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	562 459	455 301
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 208 436	2 793 771

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 338 703	1 310 694
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 338 703	1 310 694

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	441 655	341 604
<i>Summa Kassa och bank</i>		441 655	341 604

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		47 053 912	48 871 685
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 715 500	2 715 500
Fond för yttre underhåll	2 656 553	3 666 233
Summa Bundet eget kapital	5 372 053	6 381 733

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 761 849	14 736 595
Årets resultat	-145 244	15 574
Summa Fritt eget kapital	15 616 605	14 752 169

Summa Eget kapital

20 988 658 21 133 902

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 968 804	15 276 582
Summa Långfristiga skulder		14 968 804	15 276 582

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 861 582	7 738 804
Leverantörsskulder		690 673	1 082 206
Skatteskulder	Not 13	42 184	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 894 513	2 138 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 607 498	1 501 857
Summa Kortfristiga skulder		11 096 450	12 461 201

Summa Skulder

26 065 254 27 737 783

Summa Eget kapital och skulder

47 053 912 48 871 685

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	535 993	607 861
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 653 458	1 655 218
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 653 458	1 655 218
Erhållen ränta	31 188	86 398
Erlagd ränta	-709 397	-686 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 511 241	1 662 727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-161 815	114 905
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-491 746	-76 099
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-653 562	38 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	857 679	1 701 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-292 960	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292 960	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 185 000	-1 185 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 185 000	-1 185 000
Årets kassaflöde	-620 281	516 534
Likvida medel vid årets början	3 985 096	3 468 563
Likvida medel vid årets slut	3 364 816	3 985 096

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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: 10-120 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	35 578tkr
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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	10 175 520	9 691 164
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	397 419	337 431
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	304 200	304 200
	Hyror lokaler	18 300	18 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	606 100	561 601
	Hyror övrigt	24 425	24 000
	Övriga primära intäkter	58 481	49 747
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 584 445	10 986 143
	Hysesbortfall	-69 100	-55 238
	Avsatt till inre fond	0	-199 992
	<i>Summa</i>	-69 100	-255 230
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 515 345	10 730 912

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 468 963	-1 383 320
	Snö och halk-bekämpning	-356 401	-390 701
	Reparationer	-828 063	-788 552
	Planerat underhåll	-1 511 680	-627 451
	Försäkringsskador	-1 850	-3 275
	El	-888 509	-853 037
	Uppvärmning	-1 885 635	-1 897 117
	Vatten	-563 794	-536 789
	Sophämtning	-389 678	-496 763
	Fastighetsförsäkring	-206 953	-207 780
	Kabel-TV och bredband	-415 061	-505 949
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-304 380	-260 030
	Övriga driftkostnader	-45 698	-175 002
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 866 663	-8 125 767

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 385	-12 480
	Administrationskostnader	-26 064	-30 249
	Extern revision	-21 375	-20 875
	Konsultkostnader	-110 034	-58 616
	Medlemsavgifter	-58 700	-58 700
	Föreningsverksamhet	-4 037	-11 218
	Övriga förvaltningskostnader	-85 212	-66 108
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-308 807	-258 246
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-110 800	-85 000
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-8 000	-8 500
	Sociala avgifter	-31 882	-19 819
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 682	-117 319
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 653 458	-1 651 830
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-3 388
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 653 458	-1 655 218

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 249 933	67 249 933
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 187 981	2 187 981
	Årets investeringar	292 960	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	69 730 874	69 437 914
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 012 298	-23 360 468
	Årets avskrivningar	-1 653 458	-1 651 830
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-26 665 756	-25 012 298
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 065 118	44 425 616
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 652 000	1 555 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	14 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 306 000	1 168 000
	<i>Summa</i>	94 558 000	80 323 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 534 500	52 173 000
	Varav i eget förvar	-1 361 500	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	52 173 000	52 173 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 584 458	2 332 798
	Övriga fordringar	57 008	3 418
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 641 466	2 336 216
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 024	3 834
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	557 435	451 467
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	562 459	455 301

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken	1 338 703	1 310 694
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 338 703	1 310 694

Placering hos Handelsbanken. Räntan är 1,50%. Totalt finns det 3 placering, 497 726 kr, 421 162 kr och 419 815 kr.

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	431 209	329 039
Handelsbanken	10 446	12 565
<i>Summa Kassa och bank</i>	441 655	341 604

Not 12	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>
Stadshypotek	3,06%	2028-03-01	6 553 804	0
Stadshypotek	4,76%	2026-03-01	6 861 582	1 185 000
Stadshypotek	2,05%	2027-03-01	8 415 000	0
			21 830 386	1 185 000

Långfristig del	14 968 804
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 861 582
Kortfristig del	6 861 582
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 185 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 740 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	42 184	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	42 184	0

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	900	900
	Inre fond	1 884 862	2 119 062
	Övriga kortfristiga skulder	8 751	18 372
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 894 513	2 138 334

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	918 697	970 313
	Upplupna räntekostnader	54 068	49 851
	Övriga upplupna kostnader	634 733	481 693
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 607 498	1 501 857

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-04-19.

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 Kristineberg i Hudiksvall, org.nr. 716413-3808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kristineberg i Hudiksvall 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 Kristineberg i Hudiksvall 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jennie Berg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Sundberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:12:45



Margareta Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:05:04



Rolf Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:14:16



Roland Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:11:22



Marina Höglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:08:42



Lars Ljungström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:15:34



Karin Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:10:06



Eva Risén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 20:07:00



Jennie Berg Gardell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:40:02



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:44:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Kristineberg I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jennie Berg Gardell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:42:00



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:43:47



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.