



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Bågfilen i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bågfilen i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-2157 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstads kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bågfilen 7	1968-01-01	1967, 1968 och 1969

### 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>
34	lokaler (hyresrätt)	436
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 292
1	lägenheter (hyresrätt)	77
2	p-platser	0
<b>Totalt 197 objekt</b>		<b>12 805</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 62 st 2 rok, 54 st 3 rok, 34 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Widstrand	Ordförande, vald till 2026
Alban Elshani	Ledamot, vald till 2026
Eva Andersson	Ledamot, vald till 2026
Margareta Velander	Suppleant, vald till 2026
Björn Burman	Suppleant, vald till 2026

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Welander, Alban Elshani och Daniel Widstrand.

Revisorer har varit Denis Fisson, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit vakant under året.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att genomföra installation av solceller och att uppdra åt styrelsen att i samband med installation av solceller införa individuell elmätning, IMD.

Extra föreningsstämma hölls 2026-01-29. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslutet av två om antagande av HBS:s nya normalstadgar 2023. På stämman beslutades också att föreningen ska införa gemensamt bredband.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2025-05-06.

Föreningen har under året haft stora kostnader för löpande underhåll, framförallt med tappvattensystemet och värmerören. Detta har orsakat ett flertal läckor i fastigheten och i medlemmarnas bostäder.

Föreningen har ett flertal stora projekt som pågår just nu, de största är

- relining av spillvatten- och dagvattenledningar
- renovering av tak
- passagesystem
- solceller

För detta har föreningen tagit upp nya lån, vilket har medfört kostnader för pantbrev och räntor.

Under året har även besiktningar av elsystemet, tak och vindar genomförts.

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

- 2025: Renovering av uterum, installation av nya soptunnor, åtgärder i skyddsrum (379428kr)
- 2024: Utbyte av takluckor (319315kr), Utbyte av soptunnor mm (77750kr)
- 2022: Kameraövervakning (462 500 kr)
- 2021: Målat balkonger (187 500 kr), målat förråd vävstuga pannrum (117 744 kr), målat mark parkering cleanosol (38 413 kr).

- 2020: Porttelefon (51 341 kr), bypass till kalkfilter och sanering samt rivning (62 242 kr), snöröjning (39 000 kr), Peab lagat två balkonger, tegel, trasig sandlåda (37 046 kr), byte av filterrörmontage (46 831 kr), ombesiktning av OVK C4Ventilation Flädervägen 5 (radon) (90 129 kr).
- 2019: Åtgärdat brister i tegel (116 151 kr), nya parkeringsplatser (76 558 kr), rör byttes ut och grävning Flädervägen 9 (160 020 kr), torktumlare (34 861 kr) tvättmaskin (47 914 kr), spolat stammar (116 452 kr), radonmätning (22 500 kr), fläktar 2 st i tvättstugor (125 000 kr), lampor 6 st (47 935 kr) och jord 11 341 kr.

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

Relining av spillvatten och dagvatten  
 Åtgärder efter statuskontroller el  
 Renovering av skyddsrum  
 Renovering av tak  
 Renovering av fasad  
 Installation av solceller  
 Installation av IMD mätning  
 Installation av passagesystem  
 Omfattande statuskontroll för tappvattensystemet och värmerören.  
 Gruppavtal gällande bredband Tele2

### Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 24 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 193.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	167	167	82	111	123
Skuldsättning, kr/kvm	3 144	286	296	307	388
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 266	298	309	0	0
Räntekänslighet, %	5	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	212	205	174	157	160
Årsavgifter, kr/kvm	723	603	524	496	496
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	95	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	693	608	495	458	457
Nettoomsättning, tkr	8 827	7 221	6 250	5 840	5 811
Resultat efter finansiella poster, tkr	833	1 054	162	820	741
Soliditet, %	22	63	60	60	56

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	893 962	0	0	893 962
Upplåtelseavgifter, kr	336 938	0	0	336 938
Underhållsfond, kr	2 899 890	0	179 375	3 079 265
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 130 790</b>	<b>0</b>	<b>179 375</b>	<b>4 310 165</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 950 454	1 053 727	-179 375	7 824 806
Årets resultat, kr	1 053 727	-1 053 727	832 781	832 781
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 004 181</b>	<b>0</b>	<b>653 406</b>	<b>8 657 587</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 134 971</b>	<b>0</b>	<b>832 781</b>	<b>12 967 752</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 578 000 kr samt ianspråktagande skett med 398 625 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	8 004 181
Årets resultat, kr	832 781
Reservation till underhållsfond, kr	-578 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	398 625
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 657 587</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 657 587</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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 827 023	7 221 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 448	563 342
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 849 471</b>	<b>7 784 503</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 008 988	-5 828 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 331	-154 775
Personalkostnader	Not 6	-598 879	-370 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-378 491	-378 491
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 269 690</b>	<b>-6 732 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 579 781</b>	<b>1 052 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 597	92 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 597	-91 291
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-747 000</b>	<b>1 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>832 781</b>	<b>1 053 727</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>832 781</b>	<b>1 053 727</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>832 781</b>	<b>1 053 727</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	13 558 369	13 936 860
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	29 786 324	2 854 449
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 344 693</b>	<b>16 791 308</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

	<b>43 345 193</b>	<b>16 791 808</b>
--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 340	475
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 211	11 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	127 376	120 999
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>143 927</b>	<b>132 803</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	329 475	329 475
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>329 475</b>	<b>329 475</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	14 998 995	2 143 506
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>14 998 995</b>	<b>2 143 506</b>

### Summa Omsättningstillgångar

	<b>15 472 397</b>	<b>2 605 783</b>
--	-------------------	------------------

### Summa Tillgångar

	<b>58 817 590</b>	<b>19 397 592</b>
--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 230 900	1 230 900
Fond för yttre underhåll	3 079 265	2 899 891
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>4 310 165</b>	<b>4 130 791</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 824 806	6 950 454
Årets resultat	832 781	1 053 727
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>8 657 587</b>	<b>8 004 181</b>

### Summa Eget kapital

**12 967 752**      **12 134 971**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 407 500	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>26 407 500</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 735 000	3 667 500
Leverantörsskulder		2 251 502	613 105
Skatteskulder	Not 16	32 949	15 815
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 792 490	1 929 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 630 397	1 036 802
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>19 442 338</b>	<b>7 262 620</b>

### Summa Skulder

**45 849 838**      **7 262 620**

### Summa Eget kapital och skulder

**58 817 590**      **19 397 592**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 579 781	1 052 076
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 491	378 491
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>378 491</b>	<b>378 491</b>
Erhållen ränta	55 597	95 581
Erlagd ränta	-563 280	-88 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 450 589</b>	<b>1 437 180</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 125	-20 675
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 872 900	115 671
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>1 861 776</b>	<b>94 996</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 312 365</b>	<b>1 532 176</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 931 876	-2 854 449
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 931 876</b>	<b>-2 854 449</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	36 475 000	-125 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>36 475 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 855 489</b>	<b>-1 447 272</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 472 981</b>	<b>3 920 253</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 328 470</b>	<b>2 472 981</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	5 811 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 886 778	7 408 764
	Hyror bostäder	44 064	44 064
	Hyror lokaler	78 863	79 767
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 400	2 400
	Hyror övrigt	195	0
	Övriga primära intäkter	9 494	16 478
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 021 794</b>	<b>7 551 473</b>
	Hysesbortfall	-34 366	-9 515
	Avsatt till inre fond	-160 405	-320 796
	<i>Summa</i>	<b>-194 771</b>	<b>-330 311</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 827 023</b>	<b>7 221 161</b>

I årsavgiften ingår, el, värme, vatten, renhållning, TV och förvaltningskostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	541 339
	Övriga sekundära intäkter	22 448	22 003
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>22 448</b>	<b>563 342</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 054 195	-917 591
	Snö och halk-bekämpning	-30 874	-100 406
	Reparationer	-522 264	-326 958
	Planerat underhåll	-398 625	-700 952
	Försäkringsskador	-533 135	-383 154
	El	-344 155	-323 611
	Uppvärmning	-1 861 829	-1 850 489
	Vatten	-494 966	-448 547
	Sophämtning	-203 157	-226 924
	Fastighetsförsäkring	-129 725	-124 108
	Kabel-TV och bredband	-68 071	-71 587
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 484	-265 350
	Övriga driftkostnader	-85 508	-88 621
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 008 988</b>	<b>-5 828 297</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 274	0
	Administrationskostnader	-162 045	-64 250
	Extern revision	-18 325	-18 325
	Medlemsavgifter	-49 000	-49 000
	Föreningsverksamhet	-28 200	-20 450
	Övriga förvaltningskostnader	-18 488	-2 750
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-283 331</b>	<b>-154 775</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 771	-159 062
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-275 075	-118 252
	Löner och övriga ersättningar	-1 250	-8 850
	Sociala avgifter	-136 783	-73 707
	Övriga personalkostnader	0	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-598 879</b>	<b>-370 864</b>

Arvodena har ökat på grund av de stora projekten föreningen genomför, detta har inneburit mycket extraarbete för styrelsen.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-378 491	-378 491
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-378 491</b>	<b>-378 491</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 130 617	27 130 617
	Ingående anskaffningsvärde mark	765 595	765 595
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<u>27 896 212</u>	<u>27 896 212</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 959 352	-13 580 861
	Årets avskrivningar	-378 491	-378 491
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-14 337 843</u>	<u>-13 959 352</u>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<u>13 558 369</u>	<u>13 936 860</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	492 000	292 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<u>132 492 000</u>	<u>117 292 000</u>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
	Fastighetsinteckning	40 590 000	12 647 000
	Varav i eget förvar	0	-4 099 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<u>40 590 000</u>	<u>8 548 000</u>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 854 449	0
	Årets investeringar	26 931 876	2 854 449
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<u>29 786 324</u>	<u>2 854 449</u>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	10 211	11 329
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<u>10 211</u>	<u>11 329</u>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 704	120 999
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<u>127 376</u>	<u>120 999</u>
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	329 475	329 475
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<u>329 475</u>	<u>329 475</u>
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne	14 996 553	2 141 063
	Sparbanken Skåne	2 443	2 443
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<u>14 998 995</u>	<u>2 143 506</u>

**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>
Stadshypotek AB	2,80%	2028-09-30	16 750 000	167 500
Sparbanken Skåne AB	2,02%	2026-08-11	1 950 000	50 000
Sparbanken Skåne AB	2,67%	2026-08-11	1 592 500	75 000
Nordea Hypotek AB	3,09%	2027-12-15	9 925 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2,97%	2026-12-16	9 925 000	100 000
			<b>40 142 500</b>	<b>492 500</b>

Långfristig del	26 407 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	267 500
Lån som ska konverteras inom ett år	13 467 500
Kortfristig del	13 735 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	492 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 970 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Skatteskulder** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	32 949	15 815
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>32 949</b>	<b>15 815</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	22 879	12 437
Inre fond	1 753 000	1 906 117
Övriga kortfristiga skulder	16 612	10 844
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 792 490</b>	<b>1 929 398</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	778 390	722 548
Upplupna räntekostnader	243 441	4 124
Övriga upplupna kostnader	608 566	310 130
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 630 397</b>	<b>1 036 802</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-03.

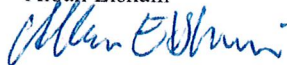
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Kristianstad den 3/6 2026

Daniel Widstrand  
Ordförande



Alban Elshani




Eva Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats

Kristianstad den 4/6 2026

  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dennis Fissoun  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bågfilen i Kristianstad, org.nr. 738200-2157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bågfilen 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Bågfilen 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 2026-06-04

  
.....  
Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Denis Fission  
Av föreningen vald revisor

## 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.

