



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vasalyckan i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-2833 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skarpbacken 1	1987-01-01	1987
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. 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 ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 317
Totalt 25 objekt		2 317

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 8 st 2.5 rok, 2 st 3.5 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Åke Wendel	Ordförande
Anders Holstein	Ledamot
Ann-Christine Lundberg	Ledamot
Nina Jourdan	Ledamot
Christer Eriksson	Adjungerad ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Åke Wendel, Anders Holstein och Nina Jourdan.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Jan-Åke Wendel, Anders Holstein och Christer Eriksson.

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

Valberedning har varit: Kjell Persson och Gabriella Lundmark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2025-09-30.

Under året har följande åtgärder genomförts:

Ombyggnad och förändring av lekplatsen har varit föreningens största händelse under 2025. Från att ha varit en lekplats med utdömda lekredskap samt gemensam "samlingsplats" har det blivit en lekplats med en gunga. Stenlagd "mötesplats" med bord och bänkar, blomsterlådor och boulebana.

Arbetet har utförts av föreningens medlemmar samt anhörig till en boende. Kostnad strax under 100.000 kr. CVC och NE Perssons har bidragit med stenplattor.

Innan arbete startade tog föreningen in offert vilken slutade på strax över 300.000 kr ink. moms. Det egna arbetet resulterade i en besparing på ca 200.000 kr.

Andra väsentliga händelser är arbetet med att få den nyinstallerade ventilationen att ge de besparingar som förväntades. Ett arbete som förhoppningsvis ger resultat under 2026.

I övrigt har Status och elsäkerhetskontroll i samtliga bostäder genomförts.

2 lägenheter har bytt ägare under året.

Genomgång av underhållsplanen samt uppdatering av skyddsrummet har också genomförts.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden. Dessutom har föreningen haft årsstämma, konstituerande möte samt extra stämma med anledning av nya stadgar.

Föreningen har genomfört ett antal onsdagsträffar för att stärka den sociala ensamheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Under verksamhetsåret har ventilationssystem, FTX , installerats i samtliga bostäder. CVC har svarat för arbetet. Vidare har vissa fönster bytts ut och i samband med det har visst plåtarbete utförts. NE Persson har varit ansvariga för arbetet. Totalkostnad ca 2 500 000 kr. Utrangeringar, av de utbytta komponenterna, har genererat en engångskostnad med 301 079 kr (Not 8). Visst arbete har också utförts på lekplatsen, av medlemmarna. Bland annat har några icke godkända lekredskap plockats bort.
2022	NE Persson har utfört diverse underhållsåtgärder. Åtgärderna har bland annat varit trä-, plåt- och målningsarbete. Kostnaderna har uppgått till ca 379 000 kr. Installerat avhärtningsfilter.
2020	Bytt alla ytterdörrar, 25 st, bytt 15 st fönster och målat alla burspråk samt soprumsdörrar tillhörande lägenheterna, 14 st. Bytt delar av panel på husfasader i samband med målning av burspråk.
2019	Fönsterbyte och taktvätt.
2018	Åtgärdat avloppsrören i gatan, relining och rengöring. Bytt soprumsdörr och utfört radonmätning.
2017	Bytt 10 stycken fönster. Rensat och justerat ventilationskanaler samt bytt ut trasiga fläktmotorer på taken.
2016	Fönsterbyte.
2014	Fiber har dragits in i alla bostäder.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2025	Status och elsäkerhetskontroll i samtliga bostäder.

Ej tidsbestämt: Fortsatt arbete med lekplatsen. Genomgång och ev. åtgärder stuprör/hängrännor.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	192	267	281	241
Skuldsättning, kr/kvm	6 085	6 224	5 299	5 443	5 579
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 085	6 224	5 299	5 443	5 579
Räntekänslighet, %	7	7	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	213	225	201	189	184
Årsavgifter, kr/kvm	870	853	837	804	804
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	102	102	102
Totala intäkter, kr/kvm	874	875	824	790	789
Nettoomsättning, tkr	2 021	1 958	1 901	1 830	1 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	-370	275	-71	154
Soliditet, %	16	16	20	18	18

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	762 995	0	0	762 995
Underhållsfond, kr	348 061	0	75 000	423 061
S:a bundet eget kapital, kr	1 111 056	0	75 000	1 186 056
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 159 138	-370 285	-75 000	1 713 853
Årets resultat, kr	-370 285	370 285	7 235	7 235
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 788 853	0	-67 765	1 721 088
S:a eget kapital, kr	2 899 909	0	7 235	2 907 144

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 788 853
Årets resultat, kr	7 235
Reservation till underhållsfond, kr	-75 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 721 088

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 721 088
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 020 771	1 958 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 755	67 950
Summa Rörelseintäkter		2 024 526	2 026 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 042 649	-1 249 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 559	-49 472
Personalkostnader	Not 6	-204 551	-168 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-429 945	-351 683
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-301 079
Summa Rörelsekostnader		-1 723 705	-2 119 946
Rörelseresultat		300 821	-93 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 582	47 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 168	-323 951
Summa Finansiella poster		-293 586	-276 753
Resultat efter finansiella poster		7 235	-370 285
Resultat före skatt		7 235	-370 285
Årets resultat		7 235	-370 285

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 785 451	15 215 397
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 785 451	15 215 397
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 785 951	15 215 897

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	281 995	164 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	8 297	8 924
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		291 762	173 826
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 240 092	1 240 092
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 240 092	1 240 092
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 339 630	1 510 131
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 339 630	1 510 131
Summa Omsättningstillgångar		2 871 484	2 924 049
Summa Tillgångar		17 657 435	18 139 946



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	762 995	762 995
Fond för yttre underhåll	423 061	348 061
Summa Bundet eget kapital	1 186 056	1 111 056
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 713 853	2 159 138
Årets resultat	7 235	-370 285
Summa Fritt eget kapital	1 721 088	1 788 853
Summa Eget kapital	2 907 145	2 899 909

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1513 132 042	14 015 700
Summa Långfristiga skulder	13 132 042	14 015 700
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	966 317	406 053
Leverantörsskulder	165 804	286 762
Skatteskulder	18 713	16 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 16191 428	229 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17275 985	285 146
Summa Kortfristiga skulder	1 618 248	1 224 336
Summa Skulder	14 750 290	15 240 036
Summa Eget kapital och skulder	17 657 435	18 139 946



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 821	-93 532
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	429 945	351 683
Övriga justeringar	0	301 079
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	429 945	652 762
Erhållen ränta	34 457	47 404
Erlagd ränta	-330 688	-258 666
Övriga poster	0	-50 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	434 536	297 967
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-84 371	1 545
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-162 832	189 330
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-247 203	190 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 333	488 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 407 932
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 407 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-323 394	2 143 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-323 394	2 143 400
Årets kassaflöde	-136 061	224 310
Likvida medel vid årets början	2 914 569	2 696 431
Likvida medel vid årets slut	2 778 509	2 914 569

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:	10-120 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	13 636 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 016 672	1 977 060
	Övriga primära intäkter	4 099	507
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 020 771	1 977 567
	Avsatt till inre fond	0	-19 104
	<i>Summa</i>	0	-19 104
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 020 771	1 958 463

Det ingår uppvärmning, vatten och renhållning i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	50 886
	Övriga sekundära intäkter	3 755	17 064
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 755	67 950

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-153 946	-106 903
	Snö och halk-bekämpning	0	-7 039
	Reparationer	-137 124	-194 932
	Planerat underhåll	0	-162 485
	El	-32 901	-32 032
	Uppvärmning	-352 404	-391 756
	Vatten	-107 383	-96 762
	Sophämtning	-56 301	-55 870
	Fastighetsförsäkring	-27 301	-25 839
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-175 290	-175 290
	Övriga driftkostnader	0	-363
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 042 649	-1 249 270

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	-1 993	-179
	Administrationskostnader	-6 002	-14 389
	Extern revision	-16 075	-13 400
	Konsultkostnader	-923	0
	Medlemsavgifter	-8 500	-8 500
	Föreningsverksamhet	-9 206	-6 858
	Övriga förvaltningskostnader	-3 861	-6 147
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 559	-49 472
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 800	-77 300
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-55 698	-49 835
	Löner och övriga ersättningar	-34 380	0
	Sociala avgifter	-32 673	-31 069
	Övriga personalkostnader	0	-8 238
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-204 551	-168 441
Not 7	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	-429 945	-351 683
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-429 945	-351 683
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-301 079
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-301 079

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 886 242	16 096 423
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 635 819	1 635 819
	Årets investeringar	0	2 407 932
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-618 113
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 522 061	19 522 061
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 306 664	-4 272 015
	Årets avskrivningar	-429 945	-351 683
	Omklassificeringar	0	317 034
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 736 610	-4 306 664
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 785 451	15 215 397
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 622 000	16 622 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 750 000	6 750 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	23 372 000	23 372 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 757 000	14 757 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 757 000	14 757 000
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>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	198 787	164 346
	Övriga fordringar	83 208	555
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	281 995	164 901

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	6 639
Upplupna ränteintäkter	1 410	2 285
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 887	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	8 297	8 924

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 240 092	1 240 092
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 240 092	1 240 092

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 339 630	1 510 131
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 339 630	1 510 131

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	2,92%	2027-10-30	2 475 000	25 000
SBAB Bank AB	2,15%	2029-12-06	10 742 042	60 000
SBAB Bank AB	1,96%	2026-12-07	881 317	347 524
			14 098 359	432 524

Långfristig del	13 132 042
Nästa års amortering av långfristig skuld	85 000
Lån som ska konverteras inom ett år	881 317
Kortfristig del	966 317
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	432 524
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	873 793
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	1 532	1 205
	Inre fond	189 897	228 601
	<i>Summa Övriga skulder</i>	191 428	229 805

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	159 254	163 145
	Upplupna räntekostnader	44 515	48 035
	Övriga upplupna kostnader	72 217	73 966
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	275 985	285 146

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31. 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 Vasalyckan i Kristianstad, org.nr. 716406-2833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vasalyckan 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 Vasalyckan i Kristianstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olivia Ingmarsdotter
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan Åke Wendel

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:49:59



Nina Jourdan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 06:55:20



Anders Holstein

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:03:43



Ann-Christine Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:00:50



Olivia Ingmarsdotter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 21:33:39



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:03:38



Revisionsberättelse 2025

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

Olivia Ingmarsdotter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:42:40



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:03:20



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.