



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2132 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstads kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johan Hoffmeister 1	1963-01-01	1963

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
72	garageplatser	0
29	lokaler (hyresrätt)	512
1	förråd	8
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 551
87	p-platser	0
Totalt 339 objekt		11 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 2 rok, 42 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pidde Sjöfors	Ordförande
Aina Lindqvist	Ledamot
Rolf Larsson	Ledamot
Anders Bagewitz	Ledamot
Lars Axelsson	Ledamot
Roger Lind	Ledamot, utsedd av HSB Skåne
Per Hartwig	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars Axelsson, Aina Lindqvist och Per Hartwig.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Bagewitz, Lars Axelsson, Pidde Sjöfors och Hans Wretfors.

Revisorer har varit: Semra Ersson med Emra Özgül som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedningen har under året varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4,9% 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 2025-08-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av elstam/huvudstam matningsledning. Asfaltering av gångar.
2024	Spillvatten- och dagvattenledningar samt dränering
2024	Undercentral
2023	Bottenavloppsarbetet slutfört.
2022	OVK avslutad och med godkänd besiktning.
2017-2020	Stambyte.
2017	Målning fönster, byte av grus på alla lekplatser, ombyggnad av elanläggning för direkt mätning.
2016	Byte till led belysning ute och inne i trapphus, källare och tvättstugor. Installation av gemensam el, somat omgjord parkering Kommendatsvägen 44-54 asfaltering samt utbytt avlopp under parkeringen.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av takplåt och takdetaljer.
2027	Balkonger och balkongräcken. Fasad/omfogning av fasadtegel. Byte av fönsterbalkar mm.
2028	Stamspolning, byte av avloppspump.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	214	171	163	230	247
Skuldsättning, kr/kvm	3 536	3 584	3 632	2 863	2 318
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 707	3 758	3 808	3 001	2 430
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	254	242	235	193	178
Årsavgifter, kr/kvm	881	828	790	722	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	92	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	864	815	790	728	710
Nettoomsättning, tkr	9 542	8 997	8 467	8 045	7 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	-156	226	651	1 355	1 372
Soliditet, %	35	35	34	38	41

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 315 878 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiftern från och med 2026-01-01 med 4,9%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	578 420	0	0	578 420
Underhållsfond, kr	6 946 458	0	-252 696	6 693 762
S:a bundet eget kapital, kr	7 524 878	0	-252 696	7 272 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 142 219	225 521	252 696	15 620 436
Årets resultat, kr	225 521	-225 521	-156 335	-156 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 367 740	0	96 361	15 464 101
S:a eget kapital, kr	22 892 618	0	-156 335	22 736 283

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 561 000 kr samt ianspråktagande skett med 813 696 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	15 367 740
Årets resultat, kr	-156 335
Reservation till underhållsfond, kr	-561 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	813 696
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 464 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 464 101
------------------------------------	-------------------

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	9 541 702	8 997 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 070	20 339
Summa Rörelseintäkter		9 554 772	9 017 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 673 211	-5 622 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 213	-422 210
Personalkostnader	Not 6	-230 396	-235 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 525 608	-1 571 545
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-8 738 428	-7 851 925
Rörelseresultat		816 344	1 165 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 573	5 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 252	-945 014
Summa Finansiella poster		-972 679	-939 998
Resultat efter finansiella poster		-156 335	225 521
Resultat före skatt		-156 335	225 521
Årets resultat		-156 335	225 521

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	61 403 613	62 929 221
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 403 613	62 929 221
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		61 404 113	62 929 721

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 076	10 080
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	34 975	12 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	175 076	68 759
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		252 127	91 599
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 854 701	1 568 234
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 854 701	1 568 234
Summa Omsättningstillgångar		4 106 828	2 659 833
Summa Tillgångar		65 510 941	65 589 554

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		578 420	578 420
Fond för yttre underhåll		6 693 762	6 946 458
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 272 182	7 524 878
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 620 436	15 142 219
Årets resultat		-156 335	225 521
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		15 464 101	15 367 740
Summa Eget kapital		22 736 283	22 892 618

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 425 625	31 405 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15	60 000	60 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		30 485 625	31 465 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 690 625	8 243 750
Leverantörsskulder		980 064	548 150
Skatteskulder	Not 16	30 604	19 745
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 240 814	1 245 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 346 926	1 174 954
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 289 033	11 231 936
Summa Skulder		42 774 658	42 696 936
Summa Eget kapital och skulder		65 510 941	65 589 554

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	816 344	1 165 519
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 525 608	1 571 545
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 525 608	1 571 545
Erhållen ränta	29 526	317
Erlagd ränta	-996 676	-946 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 374 802	1 791 327
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-133 069	-12 394
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	606 646	2 649
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	473 577	-9 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 848 378	1 781 582
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 559 306
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 559 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-532 500	-532 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-532 500	-532 500
Årets kassaflöde	1 315 878	-310 224
Likvida medel vid årets början	2 568 234	2 878 457
Likvida medel vid årets slut	3 884 112	2 568 234



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	1 962 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	8 718 972	8 303 976
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	573 670	434 249
	Hyror lokaler	24 189	23 784
	Hyror garage och parkeringsplatser	344 490	350 100
	Hyror övrigt	603	420
	Övriga primära intäkter	22 831	27 393
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 684 755	9 139 922
	Avgiftsbortfall	0	-8
	Hysesbortfall	-13 345	-13 101
	Avsatt till inre fond	-129 708	-129 708
	<i>Summa</i>	-143 053	-142 817
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 541 702	8 997 105

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13 070	20 339
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 070	20 339

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 611 769	-1 572 084
	Snö och halk-bekämpning	-24 201	-3 412
	Reparationer	-493 463	-529 730
	Planerat underhåll	-813 696	-92 838
	Försäkringsskador	-189 897	0
	El	-553 299	-600 157
	Uppvärmning	-1 581 616	-1 499 895
	Vatten	-673 324	-572 407
	Sophämtning	-257 327	-287 642
	Fastighetsförsäkring	-102 488	-98 547
	Kabel-TV och bredband	-54 763	-65 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-283 120	-268 510
	Övriga driftkostnader	-34 249	-31 613
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 673 211	-5 622 626

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	-44 880	-56 776
	Administrationskostnader	-135 446	-264 864
	Extern revision	-24 000	-22 275
	Konsultkostnader	-24 583	0
	Medlemsavgifter	-46 000	-46 000
	Föreningsverksamhet	-16 459	-18 234
	Övriga förvaltningskostnader	-17 845	-14 061
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-309 213	-422 210

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 050	-99 250
	Revisionsarvode	-4 850	-4 850
	Övriga arvoden	-68 829	-75 188
	Löner och övriga ersättningar	0	-723
	Sociala avgifter	-37 867	-43 546
	Övriga personalkostnader	-14 800	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-230 396	-235 544

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 416 905	-1 462 843
Avskrivning på markanläggning	-108 702	-108 702
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 525 608	-1 571 545

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 577 303	80 017 999
Ingående anskaffningsvärde mark	292 480	292 480
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 717 575	2 717 575
Årets investeringar	0	1 559 304
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 587 358	84 587 358

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-21 658 137	-20 086 594
Årets avskrivningar	-1 525 608	-1 571 545
Omklassificeringar	0	-2
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 183 745	-21 658 141
<i>Utgående redovisat värde</i>	61 403 613	62 929 217

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 052 000	993 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 536 000	1 408 000
<i>Summa</i>	143 588 000	121 401 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsintekning	50 548 700	50 548 700
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	50 548 700	50 548 700

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	29 411	0
	Övriga fordringar	5 564	12 760
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	34 975	12 760
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 747	4 700
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 329	64 059
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 076	68 759
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 452	1 452
	Sparbanken Skåne	2 833 359	1 537 680
	Sparbanken Skåne	16 724	25 936
	Sparbanken Skåne	3 167	3 167
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 854 701	1 568 234

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne AB	1,28%	2027-06-23	7 711 250	55 000
Sparbanken Skåne AB	1,98%	2029-09-30	7 000 000	160 000
Stadshypotek AB	4,05%	2027-06-01	2 779 690	131 248
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	5 700 935	131 252
Stadshypotek AB	2,92%	2026-04-30	8 213 125	0
SBAB	3,40%	2033-11-22	7 711 250	77 112
			39 116 250	554 612

Långfristig del	30 348 513
Nästa års amortering av långfristig skuld	554 612
Lån som ska konverteras inom ett år	8 213 125
Kortfristig del	8 767 737
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	554 612
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 218 448
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	7 325 690
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga långfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	60 000	60 000
<i>Summa Övriga skulder</i>	60 000	60 000

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

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	30 604	19 745
<i>Summa Skatteskulder</i>	30 604	19 745

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 792	1 792
Inre fond	1 233 664	1 238 794
Övriga kortfristiga skulder	5 358	4 752
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 240 814	1 245 337

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	813 339	773 269
	Upplupna räntekostnader	86 230	82 654
	Övriga upplupna kostnader	447 357	319 031
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 346 926	1 174 954

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04.

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 Brf Hoffmeister i Kristianstad, org.nr. 738200-2132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hoffmeister 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. Risker 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 Brf Hoffmeister 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Semra Ersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577903070**

Pidde Sjöfors

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:43:54



Anders Bagewitz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:50:12



Aina Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:38:42



Rolf Bertil Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:55:54



Roger Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:46:09



Lars Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:56:54



Semra Ersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 16:35:41



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:37:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577957735**

Semra Ersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 16:46:21



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:37:22



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.