



ÅRSREDOVISNING

2024-09-01—2025-08-31

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

URSUS I KRISTINEHAMN



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ursus i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
146 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2836 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



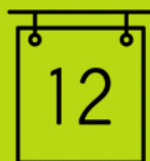
ENERGIKOSTNAD
253 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
863 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ursus i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0501 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
URSUS 32	1956-09-01	1958
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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	392
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 252
28	p-platser	0
Totalt 73 objekt		2 644

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Åke Karlsson	Ordförande	2024-12-11
Ulla Östin	Ledamot, utsedd av HSB	2013-01-01
Britt-Marie Eriksson	Ledamot	2024-12-11
Helena Lindgren	Ledamot	2023-12-13
Tomas Zander	Ledamot	2023-12-13
Björn Bergström	Ledamot	2024-12-11
Britt-Marie Zettergren	Suppleant	2024-12-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Åke Karlsson, Helena Lindgren och Tomas Zander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Sven-Åke Karlsson och Tomas Zander.

Revisorer har varit Marie Sjöberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Inga Maj Svensson (sammankallande), samt Carina Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 12 personer varav 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 5%. Årsavgiften kommer att höjas med 5% fr.o.m. 2025-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Underhållsbehovet enligt UHP är lägre än fondsaldo, varför ingen avsättning görs.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Underhållsbehovet enligt UHP är lägre än fondsaldo, varför ingen avsättning görs.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 13 augusti 2025.

Föreningen har under året bytt redovisningsprinciper från K2 till K3.

Byte av inkommande vattenledning mot Västra Ringvägen.
Inköp av fjärrstyrning av lås i ytterdörrar.
Utbyte av lysrör i trapphus, till rörelsestyrt led-ljus.
Tre rutor sönderslagna mot Västra Ringvägen.
Byte av två pumpar i södra dräneringsgropen.
Förberedelse för byte av fjärrvärme mot bergvärme.
Priset för anskaffning av bergvärme är ca 2,1 miljoner och kommer finansieras via egna medel sam ett nytt lån hos Swedbank Hypotek på 1 miljon.
Renovering av pannrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Stambyte
2005	Byte av balkonger
2016	Byte av lägenhetsdörrar
2023	Byte av elmätare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Installation av bergvärme, påbörjas i september 2025.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	146	85	208	117	167
Skuldsättning, kr/kvm	2 836	2 864	2 894	2 952	2 996
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 330	3 363	3 397	3 466	3 517
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	253	265	236	222	202
Årsavgifter, kr/kvm	863	796	769	736	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	89	88	91
Totala intäkter, kr/kvm	800	740	733	714	663
Nettoomsättning, tkr	2 106	1 967	1 889	1 808	1 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-27	307	-280	317
Soliditet, %	20	19	19	16	19

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	111 880	0	0	111 880
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 702 542	0	-45 944	2 656 598
S:a bundet eget kapital, kr	2 814 422	0	-45 944	2 768 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-922 600	-27 306	45 944	-903 962
Årets resultat, kr	-27 306	27 306	140 025	140 025
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-949 906	0	185 969	-763 937
S:a eget kapital, kr	1 864 516	0	140 025	2 004 541

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 45 944 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-949 905
Årets resultat, kr	140 025
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 944
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-763 936

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-763 936

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



RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 105 823	1 955 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 332	0
Summa Rörelseintäkter		2 114 155	1 955 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 332 834	-1 349 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 042	-65 243
Personalkostnader	Not 6	-111 206	-71 201
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-208 439	-241 563
Summa Rörelsekostnader		-1 699 522	-1 727 872
Rörelseresultat		414 633	227 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 230	52 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 839	-307 133
Summa Finansiella poster		-274 609	-254 920
Resultat efter finansiella poster		140 025	-27 306
Resultat före skatt		140 025	-27 306
Årets resultat		140 025	-27 306

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 480 571	7 556 369
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	30 875	37 050
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	4 046	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 515 492	7 593 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 515 992	7 593 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 942	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 672	2 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 990	74 320
Summa Kortfristiga fordringar		126 604	77 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 295 458	2 216 720
Summa Kassa och bank		2 295 458	2 216 720
Summa Omsättningstillgångar		2 422 061	2 293 968
Summa Tillgångar		9 938 053	9 887 887

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	111 880	111 880
Fond för yttre underhåll	2 656 598	2 702 542
Summa Bundet eget kapital	2 768 478	2 814 422
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-903 961	-922 600
Årets resultat	140 025	-27 306
Summa Ansamlad förlust	-763 937	-949 905
Summa Eget kapital	2 004 541	1 864 517

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	891 000
Summa Långfristiga skulder	0	891 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 498 252	6 682 252
Leverantörsskulder	46 377	98 033
Skatteskulder	1 093	2 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 1526 284	25 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16361 506	323 908
Summa Kortfristiga skulder	7 933 512	7 132 370
Summa Skulder	7 933 512	8 023 370
Summa Eget kapital och skulder	9 938 053	9 887 887



KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	140 025	-27 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	208 439	241 563
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	208 439	241 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	348 464	214 257
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 356	30 575
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 858	132 780
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-64 214	163 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284 250	377 612
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-130 512	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130 512	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-75 000	-75 680
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-75 680
Årets kassaflöde	78 738	301 932
Likvida medel vid årets början	2 216 720	1 914 787
Likvida medel vid årets slut	2 295 458	2 216 720

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.

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifter 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för räkenskapsåret 2023/2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:

Avskrivning har genomsnitt under året skett med 1,35 %.

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 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.

Beskattnings

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	8 968 076 kr
Förändring jämfört med föregående år	75 166 kr

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). Hushållsel tillkommer.

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

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 772 564	1 688 200
	Konsumtionsavgift el	171 040	104 152
	Hyror lokaler	122 940	119 260
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 320	41 686
	Hyror övrigt	4 508	4 224
	Överlåtelse- och pantförskrivningsintäkter	3 471	10 101
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 117 843	1 967 623
	Hyresbortfall	-12 020	-12 136
	<i>Summa</i>	-12 020	-12 136
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 105 823	1 955 487

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och TV. Bredband tillkommer.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 332	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 332	0

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-152 251	-163 371
	Obligatoriska besiktningar	0	-46 806
	Reparationer	-104 720	-82 021
	Planerat underhåll	-45 944	-10 479
	El	-133 446	-167 643
	Uppvärmning	-395 550	-409 828
	Vatten	-139 789	-124 258
	Sophämtning	-69 057	-58 944
	Fastighetsförsäkring	-36 120	-33 692
	Kabel-TV och bredband	-74 890	-74 555
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 457	-58 564
	Bevakningskostnader	-10 171	-9 515
	Övriga driftkostnader	-113 439	-110 190
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 332 834	-1 349 866

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-198	-20 407
	Administrationskostnader	-2 058	-12 003
	Extern revision	-15 375	-1 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 903	-12 774
	Medlemsavgifter	-16 117	-15 500
	Föreningsverksamhet	-1 829	-1 960
	Övriga förvaltningskostnader	-8 562	-1 599
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 042	-65 243
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 000	-34 969
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Arvode vicevärd	-15 000	-12 000
	Löner och övriga ersättningar	-17 150	-14 489
	Sociala avgifter	-19 695	-7 743
	Övriga personalkostnader	-361	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 206	-71 201
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-199 858	-232 982
	Avskrivning på markanläggning	-2 406	-2 406
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 175	-6 175
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-208 439	-241 563

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 816 379	14 816 379
	Ingående anskaffningsvärde mark	214 200	214 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	24 060	24 060
	Årets investeringar	126 466	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 181 105	15 054 639
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 498 270	-7 262 882
	Årets avskrivningar	-202 264	-235 388
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 700 534	-7 498 270
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 480 571	7 556 369
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 400 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	413 000	441 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 659 000	3 378 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	515 000	562 000
	<i>Summa</i>	16 987 000	17 181 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 484 000	11 484 000
	Varav i eget förvar	-1 168 000	-1 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 316 000	10 316 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	61 750	61 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 750	61 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 700	-18 525
	Årets avskrivningar	-6 175	-6 175
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 875	-24 700
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 875	37 050
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	4 046	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 046	0

Not 11

Övriga kortfristiga fordringar

2025-08-31

2024-08-31

Övriga fordringar		
Övriga fordringar	2 672	2 928
Summa Övriga fordringar	2 672	2 928

Not 12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-08-31

2024-08-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	25 047	23 597
Upplupna ränteintäkter	24 789	26 454
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 153	24 269
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 990	74 320

Not 13

Kassa och bank

2025-08-31

2024-08-31

Kassa och bank		
Swedbank	462 551	829 592
Collector	1 513 104	1 067 125
SBAB	319 803	309 952
Nordea	0	10 051
Summa Kassa och bank	2 295 458	2 216 720

Not 14

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,77%	2025-10-28	6 607 252	150 000
Swedbank Hypotek AB	4,12%	2026-01-23	891 000	0
			7 498 252	150 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 498 252	
Kortfristig del			7 498 252	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			150 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,81%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	9 668	-1 730
	Inre fond	16 772	16 772
	Övriga kortfristiga skulder	-155	10 935
	Summa Övriga skulder	26 284	25 976
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	163 221	143 000
	Upplupna räntekostnader	26 884	36 706
	Övriga upplupna kostnader	171 401	144 202
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	361 506	323 908

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. Årsredovisning är daterad 2025-11-05.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ursus i Kristinehamn, org.nr. 773600-0501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ursus i Kristinehamn för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 Brf Ursus i Kristinehamn för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Sjöberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Ursus i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven-Åke Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 13:30:07



Helena Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 17:17:12



Björn Bergström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-14 kl. 17:35:11



Ulla Östin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-13 kl. 17:35:10



Tomas Zander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 18:22:55



Britt-Marie Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 18:57:59



Marie Sjöberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 10:48:03



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 07:36:47



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Ursus i Kristinehamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marie Sjöberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 10:49:49



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-19 kl. 07:37:35

