



ÅRSREDOVISNING

2024-09-01—2025-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
STRANDSKATAN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

158 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

3482 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

4%



ENERGIKOSTNAD

213 kr/kvm



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSAVGIFT

781 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.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn med säte i Kristinehamn org.nr. 773600-0345 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STRANDSKATAN 20	1997-04-03	1959
STRANDSKATAN 21	1997-04-03	1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 744
69	p-platser	0
71	garageplatser	1 049
Totalt 284 objekt		10 793

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 30 st 2 rok, 108 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roger Johansson	Ordförande	2025-01-08
Monica Johansson	Ledamot	2024-02-23
Gunnar Blomqvist	Ledamot	2025-01-08
Marita Abrahamsson	Ledamot	2024-02-23
Marianne Van Leeuwen	Ledamot	2025-01-08
Johan Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB	2025-02-01
Christian Wåhlstedt	Ledamot	2025-01-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roger Johansson, Monica Johansson, Marita Abrahamsson och Christian Wåhlstedt.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Blomqvist, Roger Johansson och Marita Abrahamsson.

Revisorer har varit Lilian Andersson med Tuula Keskinen Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Kristina Hodko (sammankallande), Allan Arvo Hansen samt Jörgen Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-08. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2,5%. Årsavgiften kommer att höjas med 2,5% fr.o.m. 2026-01-01.

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 8 juli 2025.

- Vi har sett till att vi har fått en felaktig fakturakostnad återbetalad till oss, 43 000 kr.
- Åberopat garantitiden för åtgärdande av defekta spolknappar på toaletter.
- Vi bjöd in till ett informationsmöte under våren där vi svarade på boendes frågor och presenterade den nya styrelsen.
- Information/utbildning om handhavande i våra skyddsrum är genomförd.
- Genomgång av Räddningstjänsten för planering och fastställande av en egen evakueringsplan vid tex. en brand.
- Vi har försett Pelarsalen med internet och bildskärm, därmed har vi även infört att digitalt lägga in protokoll, kallelser och infoblad direkt på Mitt HSB. Vi har även möjlighet att ha digitala möten med inbjudna företag via länk.
- Målning genomförd på alla målningsbara ytor på samtliga yttertak, ventilationskurar, huvar mm.
- Renovering av tvättstugorna i hus 26 och hus 28.
- Målning genomförd i källare, förråd och trapphus i hus 26 och hus 28.
- Nya ventilationsventiler vid fönster i samtliga lägenheter har monterats in och ersatt de gamla ventilerna.
- En större arbetsinsats med grävning, ny dränering och brunnar har genomförts vid hus 22 och hus 26.

- Ett antal balkonger har tätats av entreprenörsfirmor för att eliminera att regn tränger in på balkongen.
- Ny julbelysning till träden har införskaffats.
- Lekplatsen har besiktigats och tre gamla anmärkningar har åtgärdats. Lekplatsen är godkänd.
- Porttelefonerna har uppdaterats och kan nu användas dygnet runt.
- Boulebanan har fått en översyn och spel har organiserats med ett flitigt antal deltagare.
- Några av våra uteplatser har fått en uppgradering med räcken för att minska fallrisken.
- Ett antal insektshotell har satts upp, även röda papperskorgar har monterats på området för hundavföringspåsar.
- Genomfört den årliga yttre fastighetsbesiktningen på vårt område, nya som gamla anmärkningar ska åtgärdas, många plåtskador på husfasader samt på garagen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Fönsterbyte
2005	Relineing av vattenledningar
2011	Inglasning och byte av balkonger
2013	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2019-2020	Stambyte

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

- Färdigställande av kvarvarande målning inomhus i hus 20, hus 22, hus 26 och hus 28 planeras vara klart under december 2025. Planerat tidsschema finns.
- Renovering av grovtvätten och tvättstugan i hus 24 på börjas i januari 2026, samtidigt genomförs målning i trapphus, källare och förråd i huset. Planerat tidsschema finns.
- Gamla pannrummet i hus 22 kommer att iordningställas till en cykelförvaring under vintertid för boende i hus 22.
- Bygglov har sökts för utökning av parkeringsplatser vid garagen mot Ringvägen, om byggplanen godkänns påbörjas markarbetet under kommande vår.
- Offerter på fasadtvätt av våra hus kommer att tas in, fasadtvätt är inlagt i vår underhållsplan.
- Vi har även tagit in offert på yttre målning av våra två sophus samt uppfräschning av det stora cykelstället vid hus 22.
- Utbyte av hiss i hus 20. Krav från vårt Besiktningsorgan. Offerterförfrågningar från olika aktörer har påbörjats. Pris ca 700 000 kr för hissbyte. Finansiering är tänkt att ske med egna sparade medel.
- I underhållsplanen har vi planerat att fortsätta med utbyte av hissar i övriga hus vartannat år, om vi inte får andra krav från vårt Besiktningsorgan.

Räddningstjänsten har varit hos oss för att se hur man kan evakuera på flera olika sätt om tex. brand inträffar inomhus, de har trappan i huset som kan användas av rökdykare vid behov. De kan även använda sin stora lift korg som når högt för evakuering via balkongerna, men då maskinen är väldigt tung så måste de säkerställa hur och vart de kan använda den ifrån på marken på ett säkert sätt för alla inblandade. Därför gör Räddningstjänsten nu en evakueringsplan så de direkt vet hur de ska agera vid en brand när de kommer hit.

- Räddningstjänsten kommer att säkerställa evakuering från hus 18 via balkongerna mot Stampbrogatan, någon(ra) av de stora björkarna mot garaget måste tas ner.
- Räddningstjänstens experter kommer också att ge förslag på hur vi ska säkerställa evakuering från balkongerna i hus 24, hus 26 och hus 28 mot den nya vandringsstigen samt balkongerna högt upp på gavel mot centrum.
- Asfalterade ytor vid entréer kan behöva utökas några meter vid hus 26 och hus 28 för säker uppställning av lift korg.
- Övriga balkonger når Räddningstjänsten på samtliga hus utan att någon extra åtgärd behövs.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 18 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	158	212	207	249	265
Skuldsättning, kr/kvm	3 482	3 563	3 644	3 725	3 780
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 482	3 563	3 644	3 725	3 780
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	213	224	212	187	147
Årsavgifter, kr/kvm	781	744	622	608	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	84	85	83
Totala intäkter, kr/kvm	831	801	814	744	735
Nettoomsättning, tkr	8 013	7 806	7 717	7 215	7 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	240	831	1 009	1 170
Soliditet, %	21	21	20	18	16

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	436 845	0	0	436 845
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 236 830	0	-110 980	1 125 850
S:a bundet eget kapital, kr	1 673 675	0	-110 980	1 562 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 452 477	240 362	110 980	7 803 819
Årets resultat, kr	240 362	-240 362	60 212	60 212
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 692 839	0	171 192	7 864 031
S:a eget kapital, kr	9 366 514	0	60 212	9 426 726

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 323 000 kr samt ianspråktagande skett med 433 980 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	7 692 839
Årets resultat, kr	60 212
Reservation till underhållsfond, kr	-323 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	433 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 864 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 864 031

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	8 013 324	7 804 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 623	2 050
Summa Rörelseintäkter		8 096 947	7 806 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 616 960	-5 523 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 454	-130 847
Personalkostnader	Not 6	-215 710	-108 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 076 729	-1 099 733
Summa Rörelsekostnader		-7 122 853	-6 862 617
Rörelseresultat		974 093	943 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 192	188 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 000 520	-891 822
Summa Finansiella poster		-897 328	-703 486
Resultat efter finansiella poster		76 765	240 362
Resultat före skatt		76 765	240 362
Skatter			
Skatt på årets resultat		-16 553	0
Summa Skatter		-16 553	0
Årets resultat		60 212	240 362

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	38 701 236	38 739 904
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	24 486	40 967
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	709 911	262 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 435 633	39 043 371
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		39 436 133	39 043 871

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 838	3 831
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 505	38 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	448 085	484 620
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		481 428	527 298
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	5 091 949	6 089 149
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 091 949	6 089 149
Summa Omsättningstillgångar		5 573 377	6 616 447
Summa Tillgångar		45 009 510	45 660 318

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	436 845	436 845
Fond för yttre underhåll	1 125 850	1 236 830
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 562 695	1 673 675
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 803 819	7 452 477
Årets resultat	60 212	240 362
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	7 864 031	7 692 839
Summa Eget kapital	9 426 727	9 366 514

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 672 23219 480 502
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 672 23219 480 502
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 255 05215 237 950
Leverantörsskulder		393 321584 464
Skatteskulder	Not 16	20 0633 510
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 93425 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 227 181961 687
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 910 55116 813 302
Summa Skulder		35 582 78336 293 804
Summa Eget kapital och skulder		45 009 51045 660 318

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	60 212	240 362
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 076 729	1 099 733
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 076 729	1 099 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 136 941	1 340 095
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	45 871	-238 986
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	80 147	336 428
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	126 018	97 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 262 959	1 437 537
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 468 991	-1 367 441
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 468 991	-1 367 441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-791 168	-791 168
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-791 168	-791 168
Årets kassaflöde	-997 200	-721 072
Likvida medel vid årets början	6 089 149	6 810 221
Likvida medel vid årets slut	5 091 949	6 089 149

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:	10 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	0 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 973 760	6 605 464
	Konsumtionsavgift el	419 850	429 182
	Konsumtionsavgift TV/bredband/telefoni	214 272	214 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	337 370	312 640
	El garage och P-platser moms	45 958	6 885
	Intäkter överlåtelse och pantförskrivning	25 501	19 222
	Övriga intäkter i verksamheten	4 348	227 528
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 021 059	7 815 193
	Övriga primära intäkter	0	1 398
	Hysesbortfall	-7 735	-12 928
	Övriga fakturerade kostnader	0	752
	<i>Summa</i>	-7 735	-10 778
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 013 324	7 804 415

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och bredband/TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	83 623	2 050
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	83 623	2 050

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-778 923	-709 880
	Reparationer	-1 133 285	-644 678
	Planerat underhåll	-433 980	-722 136
	Hissar serviceavtal & besiktning	-32 635	-31 712
	El	-776 486	-947 853
	Uppvärmning	-795 671	-770 608
	Vatten	-504 308	-461 309
	Sophämtning	-242 189	-220 014
	Fastighetsförsäkring	-132 953	-125 687
	Kabel-TV och bredband	-321 782	-315 327
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-146 400	-146 400
	Förvaltningsavtalskostnader	-305 730	-428 314
	Övriga driftkostnader	-12 619	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 616 961	-5 523 918

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kostnader överlåtelse och pant	-32 065	-15 468
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-48 552	-25 927
	Kontorskostnad tele, data mm	-17 211	-17 815
	Extern revision	-20 625	-12 875
	Konsultkostnader	-23 439	0
	Medlemsavgifter	-50 000	-47 600
	Föreningsverksamhet	-7 281	-11 162
	Övriga förvaltningskostnader	-14 281	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-213 454	-130 847

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 950	-81 305
	Revisionsarvode	-5 900	-5 500
	Arvode vicevärd	-59 873	0
	Sociala avgifter	-32 148	-12 570
	Övriga personalkostnader	-2 839	-8 744
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-215 710	-108 119
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 049 603	-1 087 252
	Avskrivning på markanläggning	-10 645	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 481	-12 481
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 076 729	-1 099 733

Not 8	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 447 885	48 473 885
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 935 000	1 935 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	106 450	0
	Årets investeringar	759 080	1 080 450
	Omklassificeringar	262 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 510 915	51 489 335
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 749 431	-11 662 179
	Årets avskrivningar	-1 060 248	-1 087 252
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 809 679	-12 749 431
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 701 236	38 739 904
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	54 000 000	48 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 873 000	39 873 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 873 000	39 873 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	101 156	76 665
	Årets investeringar	0	24 491
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	101 156	101 156
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 189	-47 708
	Årets avskrivningar	-16 481	-12 481
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-76 670	-60 189
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 486	40 967

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	262 500	0
	Årets investeringar	709 911	262 500
	Omklassificering till byggnad	-262 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	709 911	262 500
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	4 505	38 847
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 505	38 847
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	91 188	87 359
	Upplupna ränteintäkter	37 150	107 720
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 747	289 541
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	448 085	484 620
Not 14	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	1 286 428	873 405
	Nordea	0	83 815
	SBAB	2 707 833	4 069 496
	Collector	1 097 687	1 062 433
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 091 949	6 089 149

Not 15Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,71%	2026-03-01	5 193 997	140 000
Stadshypotek AB	3,33%	2027-06-01	7 872 232	200 000
Stadshypotek AB	2,91%	2026-04-30	3 296 171	73 656
Stadshypotek AB	1,52%	2026-04-30	3 118 102	32 564
Stadshypotek AB	2,95%	2025-09-03	3 932 500	110 000
Stadshypotek AB	2,95%	2025-09-03	5 191 658	116 668
Stadshypotek AB	2,75%	2025-09-03	5 322 624	118 280

Långfristig del	7 672 232
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 055 052
Kortfristig del	26 255 052
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	791 168
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 164 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16Skatteskulder2025-08-312024-08-31

Skatteskulder	20 063	3 510
Summa Skatteskulder	20 063	3 510

Not 17Övriga kortfristiga skulder2025-08-312024-08-31

Övriga skulder		
Momsskuld	-6 108	0
Inre fond	20 871	20 871
Övriga kortfristiga skulder	171	4 820
Summa Övriga skulder	14 934	25 691

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	640 648	573 559
	Upplupna räntekostnader	177 856	122 828
	Övriga upplupna kostnader	408 677	265 300
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 227 181	961 687

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-11-06.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn, org.nr. 773600-0345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandskatan 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. 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 Strandskatan 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

Lilian Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

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

Roger Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 18:59:56



Marita Abrahamsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 16:21:04



Gunnar Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 12:01:58



Monica Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-07 kl. 11:37:44



Christian Wählstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 15:13:00



Marianne Van Leeuwen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 21:22:53



Johan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-06 kl. 13:37:23



Lilian Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 14:22:42



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 11:58:40



Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Lilian Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-12 kl. 14:25:47



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-17 kl. 12:00:11

