

Årsredovisning

HSB BRF Kristinebergs
Strand
Org nr: 716417-6997

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Kristinebergs
Strand får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 981 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 112 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 110 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jerusalem 2 med tillhörande mark i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 95 lägenheter, ett garage samt fyra lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Levertinsgatan 1-5 i Kristineberg på Kungsholmen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
40	18	26	11	95

Dessutom tillkommer

Lokal	Gemensamhets-lokal	Garageplats	Carport	P-Plats	MC-plats
3	1	22	15	9	5

Total tomtarea	6 846 m ²
Total bostadsarea	5 332 m ²
Total lokalarea	1 543 m ²

Årets taxeringsvärde	262 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	262 300 000kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Le Garage Nouveau	216	2026-03-31
Bengt Bäckström	110	2025-12-31

Intäkter från lokallhyror utgör ca 4,47 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Medlem	HSB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre Skötsel	HSB Stockholm Mark och trädgård
Renhållning	Liselotte Lööf
Lokalvård	Keabgruppen
Serviceavtal Hiss	Kone AB
Serviceavtal tvättstugor	AT Drift
Kabel-TV	Tele 2 AB
Fibernät för TV, bredband och telefoni	Telenor AB
Parkering	Parkando

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Sopsug i Kristineberg. Samfälligheten förvaltar sophanteringen.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 521 tkr och planerat underhåll för 857 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 29 maj 2024.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Styrelsens ord:

Året 2024

Styrelsen vill dela lite av styrelsens arbete med en kort sammanfattning av de största händelserna som styrelsen arbetat med jämte vanlig ekonomisk och teknisk förvaltning samt drift under det gångna året.

Under våren 2024 installerades elbilsladdare på samtliga parkeringsplatser i stora garaget och i alla singelgarage. Installationen bekostades till del av finansiellt stöd som styrelsen sökt hos Naturvårdsverket. I samband med detta gjordes även en brandsäkerhetshöjning i alla singelgaragen med bygge av skiljeväggar, vilka fördröjer förloppet om en brand skulle uppstå.

I stora garaget har ny mätare och ny styrning av ventilation installerats samt ett övervakningssystem där vår förvaltare får larm om ventilationssystemet inte fungerar. Spolning av golvbrunnar i garage och runt fastigheten har gjorts under hösten.

I 5:ans tvättstuga har vi köpt in och installerat en ny torktumlare samt två nya tvättmaskiner.

Under tidiga sommaren upptäckte förvaltaren i sin rondering att ventilationstrumman i källarförrådet mellan 3:an och 5:an hade börjat lossna från taket. Därför fick vi snabbt ombesörja en entreprenör som monterade ned ventilationstrumman.

Under hösten har styrelsen med stöd av vår förvaltare anlitat en entreprenör som genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK), något som åläggs alla fastighetsägare enligt lag.

För att ytterligare locka ut grannar till vår fina terrass köptes ett pingisbord. Noterat är att grannar, vuxna och barn nyttjat det under sommarens soliga dagar.

I vanlig ordning har föreningen haft två städdagar och ett tillfälle för plantering av sommarblommor. Styrelsen är glad över uppslutningen till dessa men hoppas på att se fler som ansluter och delar arbetet.

Takprojektet har äntligen kommit igång med bygge av ytterligare en våning på fastigheten som kommer inrymma tolv nya lägenheter. Enligt det avtal som föreningen tecknat med projektören av takbygget fick föreningen tio miljoner kronor vid byggstart vilket möjliggjort att styrelsen gjort en avbetalning på åtta miljoner av föreningens samlade lån samt satt undan resterande pengar på ett sparkonto tills dess det är dags att investera i nya hissar. Avbetalningen syftar till att hålla ner våra långsiktiga räntekostnader och därmed begränsa behovet till avgiftshöjningar.

Styrelsen HSB Kristineberg Strand brf.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Trapphusmålning, belysning	2022
Passagesystem garage	2015
Ny anläggning för fjärrvärme	2013
Stamspolning	2005, 2011, 2015, 2018
Delar UC	2011
Modifiering av ventilation	2010
Renovering av terrass	2009
Rörstambyte	1994
Nyinstallation hiss	1994
Elstambyte	1994
Omputsning av fasad	1994
Renovering av balkong	1994
Omläggning av tak	1994
Stambyte	1994

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation cat-6 kabel.	17 896
Stamspolning m.m.	211 456
Ventilationsarbeten	627 868

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Gidlöf	Ordförande	2025
Daniel Oskarsson	Vice ordförande	2026
Erik Lindblad	Ledamot	2026
Karin Wikare	Ledamot	2026
Jesper Dahlqvist	Ledamot	2026
Henrik Tornvall	Ledamot	2026
Fredrik Vikström	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Mosseby Jelder	Suppleant	2025
Erika Meurlin	Suppleant	2025
Johan Jillestam	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Trané	BoRevision	2025
Kristina Kruhsberg	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fått ersättning om 10 miljoner kronor av ansvarig byggherre för takprojektet. Den större delen av denna ersättning har använts till att amortera av lånestocken, total summa om 8 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 397	5 126	5 434	5 014	5 379
Rörelsens intäkter	5 472	5 262	5 435	5 017	5 415
Resultat efter finansiella poster*	-2 247	-668	282	-13	1 054
Årets resultat	-2 247	-668	282	-13	1 054
Resultat exkl avskrivningar	-1 267	254	1 192	810	1 917
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 349	43	981	599	1 706
Balansomslutning	70 211	70 619	71 544	71 669	71 853
Årets kassaflöde	-714	-129	766	-814	1 449
Soliditet %*	46	49	50	49	49
Likviditet %	12	16	21	21	49
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	77	80	78	84	78
Avgifts- hyresbortfall %	1,7	1,8	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	790	790	790	790	790
Driftkostnader kr/kvm	606	436	437	464	361
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	481	436	384	370	334
Energikostnad kr/kvm*	211	187	169	176	161
Underhållsfond kr/kvm	298	411	380	402	465
Reservering till underhållsfond kr/kvm	12	31	31	31	31
Sparande kr/kvm*	-60	37	226	211	306
Ränta kr/kvm	195	198	87	64	74
Skuldsättning kr/kvm*	3 774	5 003	5 068	5 133	5 195
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 866	6 451	6 535	6 618	6 698
Räntekänslighet %*	6,2	8,2	8,3	8,4	8,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust härleds till främst årets underhållskostnader som skett under året samt konsultkostnader i samband med takprojektet. I underhållskostnader är en betydande del diverse ventilationsarbeten som uppgår till 628 tkr, utöver det installationskostnad för el samt stamspolning. Utöver det har taxebundna kostnader så som uppvärmning, vatten och sophämtning ökat. Andra driftkostnader så som snö och halkbekämpning har också ökat under 2024. Styrelsen har under 2024 fått ersättning om 10 miljoner från byggherren, de har amorterat ned lånen om 8 miljoner som därmed minskar räntekostnaderna i och med minskad lånestock. Styrelsen har inte tagit beslut om att höja årsavgifterna samt att under 2026 när takprojektet blir klart kommer de ha tillkommande betalande medlemmar som ökar på intäkterna i bostadsrättsföreningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 315 888	1 946 002	0	2 826 044	8 446 674	-668 228
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-668 228	668 228
Reservering underhållsfond				82 000	-82 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-857 221	857 221	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 247 235
Vid årets slut	22 315 888	1 946 002	0	2 050 823	8 553 667	-2 247 235

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 778 446
Årets resultat	-2 247 235
Årets fondreservering enligt stadgarna	-82 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	857 221
Summa	6 306 432

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 306 432**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 397 285	5 125 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 706	136 296
Summa		5 471 991	5 262 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 167 506	-3 000 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 077 013	-516 002
Personalkostnader	Not 6	-203 225	-140 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-980 700	-921 942
Summa rörelsekostnader		-6 428 444	-4 578 448
Rörelseresultat		-956 453	683 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 822	6 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 341 604	-1 358 568
Summa finansiella poster		-1 290 781	-1 352 055
Resultat efter finansiella poster		-2 247 235	-668 228
Årets resultat		-2 247 235	-668 228



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 026 641	64 099 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 701 623	1 316 733
Summa materiella anläggningstillgångar		65 728 264	65 415 829
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 728 764	65 416 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 433	0
Övriga fordringar		79 818	81 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 965	113 210
Summa kortfristiga fordringar		189 216	194 881
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 293 198	5 007 603
Summa kassa och bank		4 293 198	5 007 603
Summa omsättningstillgångar		4 482 414	5 202 484
Summa tillgångar		70 211 178	70 618 813



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 261 890	24 261 890
Fond för yttre underhåll	2 050 823	2 826 044
Summa bundet eget kapital	26 312 713	27 087 934
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 553 667	8 446 674
Årets resultat	-2 247 235	-668 228
Summa fritt eget kapital	6 306 432	7 778 446
Summa eget kapital	32 619 145	34 866 380
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder	0	4 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 947 349
Leverantörsskulder		265 699
Övriga skulder	Not 14	10 581 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	797 469
Summa kortfristiga skulder	37 592 033	31 752 433
Summa eget kapital och skulder	70 211 178	70 618 813



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-956 453	683 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	980 700	921 942
	24 247	1 605 769
Erhållen ränta	50 822	6 513
Erlagd ränta	-1 463 779	-1 220 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 388 710	392 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 665	-11 324
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	10 409 191	52 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 026 146	433 114
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-736 969	0
Investeringar i inventarier	-556 167	-114 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 293 136	-114 272
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-8 447 416	-447 416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 447 416	-447 416
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-714 405	-128 575
Likvida medel vid årets början	5 007 603	5 136 178
Likvida medel vid årets slut	4 293 198	5 007 603
Kassa och Bank BR	4 293 198	5 007 603



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	95
Stomkompletteringar	Linjär	30
Värme, Sanitet	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	15
Fasad	Linjär	30
Balkonger	Linjär	4
Fönster	Linjär	30
Tak	Linjär	10
Installationer (hissar)	Linjär	10
Garage	Linjär	50
WC Gästlägenhet	Linjär	30
Garageportar	Linjär	10
Taklanterminer	Linjär	30

**Återstående avskrivningstid per övergången från K2- till K3-redovisning.*

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 214 592	4 214 592
Hyror, lokaler	241 372	236 640
Hyror, garage	1 009 540	745 674
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-84 000	-84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 680	-7 680
Övriga ersättningar	23 461	20 752
Summa nettoomsättning	5 397 285	5 125 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	74 706	11 984
Försäkringsersättningar	0	124 312
Summa övriga rörelseintäkter	74 706	136 296

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-857 221	0
Reparationer	-521 438	-595 055
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-257 850	-253 955
Försäkringspremier	-67 050	-61 287
Kabel- och digital-TV	-200 645	-185 887
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 499	-13 487
Serviceavtal	-24 568	-123 679
Obligatoriska besiktningar	-194 561	-20 420
Snö- och halkbekämpning	-151 409	-88 598
Förbrukningsinventarier	-33 603	-19 566
Vatten	-225 349	-177 836
Fastighetsel	-198 693	-154 720
Uppvärmning	-1 026 503	-954 852
Sophantering och återvinning	-142 233	-131 029
Förvaltningsarvode drift	-237 884	-220 115
Summa driftskostnader	-4 167 506	-3 000 486

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-304 586	-286 424
IT-kostnader	-5 947	-2 434
Arvode, yrkesrevisorer	-22 719	-20 625
Övriga försäljningskostnader	-375	-1 575
Övriga förvaltningskostnader	-104 547	-66 269
Kreditupplysningar	-9 306	-138
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 516	-21 924
Telefon och porto	-11 734	-7 863
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 785	0
Medlems- och föreningsavgifter	-19 450	-18 450
Konsultarvoden	-573 739	-86 103
Bankkostnader	-5 309	-4 198
Summa övriga externa kostnader	-1 077 013	-516 002

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-154 643	-101 774
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 000
Övriga personalkostnader	0	-750
Sociala kostnader	-48 582	-32 494
Summa personalkostnader	-203 225	-140 018

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-809 424	-804 510
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 421	-11 427
Avskrivning Installationer	-139 856	-106 005
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-980 700	-921 942



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 652 430	51 652 430
Mark	24 927 900	24 927 900
	76 580 330	76 580 330
Årets anskaffningar		
Byggnader	736 969	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 317 299	76 580 330
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 481 233	-11 676 723
	-12 481 233	-11 676 723
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-809 424	-804 510
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-809 424	-804 510
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 290 657	-12 481 233
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 026 642	64 099 097
Varav		
Byggnader	39 098 742	39 171 197
Mark	24 927 900	24 927 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	252 000 000	252 000 000
Lokaler	10 300 000	10 300 000
Totalt taxeringsvärde	262 300 000	262 300 000
<i>varav byggnader</i>	<i>102 400 000</i>	<i>102 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>159 900 000</i>	<i>159 900 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	149 591	35 319
Installationer	1 444 338	1 444 338
	1 593 929	1 479 657
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	149 950	0
Installationer	406 217	114 272
	556 167	114 272
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 150 096	1 593 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-46 746	-35 319
Installationer	-230 450	-124 446
	-277 196	-159 765
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-31 421	-11 427
Installationer	-139 856	-106 005
	-171 277	-117 432
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-448 473	-277 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 701 623	1 316 732
Varav		
Maskiner och inventarier	221 374	102 845
Installationer	1 480 249	1 213 888

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 074	48 138
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 261	37 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 630	27 985
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 965	113 210

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 030 933	3 664 291
Transaktionskonto	2 262 265	1 343 312
Summa kassa och bank	4 293 198	5 007 603

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 947 349	34 394 765
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-25 499 933	-29 947 349
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-447 416	-447 416
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,55%	2025-03-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,42%	2025-03-01	10 743 788,00	0,00	0,00	10 743 788,00
STADSHYPOTEK	4,53%	2025-04-30	5 009 950,00	0,00	52 460,00	4 957 490,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-03-03	10 225 409,00	0,00	8 349 668,00	1 875 741,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-03-03	1 599 280,00	0,00	16 404,00	1 582 876,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-03-03	2 816 338,00	0,00	28 884,00	2 787 454,00
Summa			34 394 765,00	0,00	8 447 416,00	25 947 349,00

*Senast kända räntesatser



Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder*	10 549 657	37 153
*10 549 657 kronor avser förskott på insatser och upplåtelseavgifter vilka kommer regleras när de nya lägenheterna är klara.		

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	49 094	33 500
Upplupna räntekostnader	73 436	195 611
Upplupna driftskostnader	21 794	17 738
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 904	17 078
Upplupna elkostnader	27 386	14 900
Upplupna vattenavgifter	37 088	29 711
Upplupna värmekostnader	134 425	139 446
Upplupna kostnader för renhållning	4 166	24 480
Upplupna revisionsarvoden	26 000	27 406
Upplupna styrelsearvoden	156 250	106 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 650	11 584
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 276	333 707
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	797 469	951 761

Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	42 928 000	42 928 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Dock är takprojektet igång och byggherren har börjat sälja lägenheter på ritning. Byggherren står för betydande delen av kostnaderna i takprojektet samt tar de betydande intäkterna från lägenhetsförsäljning. I takprojektet ingår renovering av hissarna där både bostadsrättsföreningen och byggherren kommer stå för olika delar av den kostnaden för den sektionen i projektet. En mindre, inte lika väsentlig ersättning likt den 2024, kommer vid takprojektets färdigställande utgå till bostadsrättsföreningen. I dagsläget är det för tidigt att utala sig om ersättningssumma samt år för utbetalning, det lutar mot 2026.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Helena Gidlöf

Daniel Oskarsson

Erik Lindblad

Karin Wikare

Henrik Tornvall

Fredrik Vikström

Jesper Dahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -

Ola Trané
BoRevision AB

Kristina Kruhsberg



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB BRF Kristinebergs Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF Kristinebergs Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557542605183

Dokument

Årsredovisning 2024 Kristinebergs strand 231146
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-03-26 14:30:50 CET (+0100) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2025-04-14 06:27:56 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Helena Gidlöf (HG)
helenagidlof1972@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA GIDLÖF"
Signerade 2025-03-26 14:42:38 CET (+0100)

Daniel Oscarsson (DO)
daniel.oscarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL OSKARSSON"
Signerade 2025-03-26 15:20:11 CET (+0100)

Erik Lindblad (EL)
erik.lindblad@dometic.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Olof Lindblad"
Signerade 2025-03-26 14:32:26 CET (+0100)

Karin Wikare (KW)
karin.wikare@ox2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN WIKARE"
Signerade 2025-03-30 18:08:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542605183

Henrik Tornvall (HT)
henriktornvall89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Henrik Tornvall"
Signerade 2025-03-31 19:54:16 CEST (+0200)

Fredrik Vikström (FV)
vikstrom81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK VIKSTRÖM"
Signerade 2025-03-26 16:48:46 CET (+0100)

Jesper Dahlqvist (JD)
jesper.dahlqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jesper Alexander Hussein Dahlqvist"
Signerade 2025-03-26 17:29:36 CET (+0100)

Kristina Kruhsberg (KK)
kristina@kruhsberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA KRUHSBERG"
Signerade 2025-04-11 18:23:02 CEST (+0200)

Ola Trane (OT)
ola.trane@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Mats Erik Trané"
Signerade 2025-04-14 06:27:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557542605183

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

