

Årsredovisning 2025

HSB Brf Fröknegården i Kristianstad

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fröknegården i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2116 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstads kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fröknegården 1	1964-01-01	1964 och 1965
Fröknegården 3	1964-01-01	1964 och 1965
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
80	lokaler (hyresrätt)	976
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 490
99	garageplatser	0
156	p-platser	0
Totalt 547 objekt		**16 466**

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 35 st 2 rok, 89 st 3 rok, 63 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Martinsson	Ordförande, vald till 2026
Thomas Melander	Ledamot, vald till 2027
Pernilla Larsson	Ledamot, vald till 2026
Maja Öberg Borgqvist	Ledamot, utsedd av HSB Skåne
Linnéa Henningsen	Ledamot, vald till 2027
Vasilios Pebes	Suppleant, vald till 2027
Amir Zgalj	Suppleant, vald till 2026

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Martinsson, Pernilla Larsson och Amir Zgalj.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Melander, Kjell Martinsson, Pernilla Larsson och Maja Öberg Borgqvist.

Revisorer har varit Maria Nilsson med Roshna Ali som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Meti Matoshi och Florentina Sulejmani, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 85 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-07-04.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av trasiga fasadskivor påbörjades under 2025 och arbetet fortsätter. Detta görs i samband med fönsterbytena.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019-2022	Stambyte med badrumsrenovering.
2020	Ombyggnad av träningslokal till övernattningslokal.
2022	Byte belysning källargångar Kommendantsvägen 12-16, Näsbychaussén 2-10 samt 61-65 till LED belysning med rörelsesensor.
2023	Byte bottenstammar, spill- och dagvattenledningar.
2023	Byte till LED-armaturer i källargångar.
2025	Inköp av en hjärtstartare och utbildning för 13 personer inklusive styrelsen.
2025	Den s. k. vävstugan renoverades och byggdes om till samlingslokal där vi kan hålla stämmor.
2025	Projekt OVK-fönsterbyte balkongsida påbörjades med offertbegäran på våren. Arbetet kom igång i november.
2025	Laddstolpe med 2 laddplatser sattes upp i samarbete med C4 Energi.
2025	Samtliga skyddsrum besiktades och alla påpekanden har åtgärdats.
2025	Vicevärdskontoret fräschades upp med nytt golv och ommålning.
2025	Byte värmeväxlare i undercentral föreningslokalen med temperaturgivare inne för bättre styrning av värmen.
2025	Ändring av infart Nsch 43-51 på grund av servituts upphörande.
2025	Markberedning och asfaltering av ny uppställningsplats wellpappcontainer.

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

Färdigställande målning av källarväggar i korridor och allmänna utrymmen
Byte av fönster och fönsterdörrar balkongsida
Lagning och putsning av betongtrappor och betongplattor.
Byte tvättutrustning sker löpande eftersom maskinerna går sönder.
Målning trapphus
Byte av tak samt eventuellt installation solceller
Byte radiatorer och ledningsnät värmeledningar
Besiktning elanläggningar

Årtal	Åtgärd
2026	Obligatorisk Ventilationskontroll med fönsterbyte påbörjades november 2025 och slutförs första halvåret 2026
2026	Byte resterande trasiga fasadplattor

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 275 och under året har det tillkommit 26 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	250	192	177	197	147
Skuldsättning, kr/kvm	3 851	3 995	4 071	3 546	2 779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 093	4 247	4 327	3 764	2 950
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	218	219	212	165	159
Årsavgifter, kr/kvm	831	789	763	659	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	96	100
Totala intäkter, kr/kvm	831	791	777	672	617
Nettoomsättning, tkr	13 596	12 850	12 322	10 862	10 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 316	10	526	1 751	987
Soliditet, %	24	22	22	23	25

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	1 390 513	0	0	1 390 513
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 224 099	0	148 898	8 372 997
S:a bundet eget kapital, kr	**9 614 612**	**0**	**148 898**	**9 763 510**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 764 982	10 053	-148 898	9 626 137
Årets resultat, kr	10 053	-10 053	1 316 188	1 316 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 775 035**	**0**	**1 167 290**	**10 942 325**
S:a eget kapital, kr	**19 389 647**	**0**	**1 316 188**	**20 705 835**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 696 000 kr samt ianspråktagande skett med 547 102 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	9 775 035
Årets resultat, kr	1 316 188
Reservation till underhållsfond, kr	-696 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	547 102
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**10 942 325**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**10 942 325**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 595 574	12 850 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 908	176 753
Summa Rörelseintäkter		**13 690 481**	**13 026 842**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 631 591	-6 614 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-479 774	-388 373
Personalkostnader	Not 6	-1 343 740	-1 331 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 229 244	-2 799 284
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-31 500	0
Summa Rörelsekostnader		**-10 715 849**	**-11 133 399**
Rörelseresultat		**2 974 632**	**1 893 443**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393	13 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 658 837	-1 897 216
Summa Finansiella poster		**-1 658 444**	**-1 883 390**
Resultat efter finansiella poster		**1 316 188**	**10 053**
Resultat före skatt		**1 316 188**	**10 053**
Årets resultat		**1 316 188**	**10 053**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	82 193 359	84 332 404
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	62 333	84 333
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		375 625	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**82 631 318**	**84 416 737**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**82 631 818**	**84 417 237**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 751	7 703
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	148	157 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	308 711	162 844
Summa Kortfristiga fordringar		**344 610**	**327 616**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	297 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**297 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 971 169	3 645 795
Summa Kassa och bank		**4 971 169**	**3 645 795**
Summa Omsättningstillgångar		**5 315 779**	**4 270 411**
Summa Tillgångar		**87 947 596**	**88 687 648**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 390 513	1 390 513
Fond för yttre underhåll		8 372 997	8 224 099
Summa Bundet eget kapital		**9 763 510**	**9 614 612**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 626 137	9 764 982
Årets resultat		1 316 188	10 053
Summa Fritt eget kapital		**10 942 325**	**9 775 035**
Summa Eget kapital		**20 705 835**	**19 389 647**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 916 000	55 521 732
Summa Långfristiga skulder		**41 916 000**	**55 521 732**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 490 732	10 263 584
Leverantörsskulder		1 026 945	658 966
Skatteskulder	Not 17	52 172	29 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 124 360	1 319 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 631 553	1 505 502
Summa Kortfristiga skulder		**25 325 762**	**13 776 270**
Summa Skulder		**67 241 762**	**69 298 002**
Summa Eget kapital och skulder		**87 947 596**	**88 687 648**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 974 632	1 893 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 229 244	2 799 284
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 229 244**	**2 799 284**
Erhållen ränta	393	13 826
Erlagd ränta	-1 657 902	-1 887 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 546 368**	**2 819 170**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	280 006	38 558
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	321 409	-82 877
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**601 415**	**-44 319**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 147 783**	**2 774 852**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-443 825	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-443 825**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 378 584	-1 243 766
Förändring av checkräkningskredit	0	424
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 378 584**	**-1 243 342**
Årets kassaflöde	**1 325 374**	**1 531 509**
Likvida medel vid årets början	**3 645 795**	**2 114 286**
Likvida medel vid årets slut	**4 971 169**	**3 645 795**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 525 tkr
Förändring jämfört med föregående år: 217 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 130 936	11 540 604
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	738 339	681 232
Hyror lokaler	194 530	183 732
Hyror garage och parkeringsplatser	614 967	574 083
Hyror förbrukningsbaserad	419	0
Hyror övrigt	7 056	945
Övriga primära intäkter	60 165	33 528
Summa Bruttoomsättning	**13 746 412**	**13 014 124**
Avgiftsbortfall	-44	-4 075
Hyresbortfall	-150 794	-156 935
Avsatt till inre fond	0	-3 025
Summa	**-150 838**	**-164 035**
Summa Nettoomsättning	**13 595 574**	**12 850 089**

I årsavgifterna ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband. El debiteras enligt individuell mätning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	100 838
Övriga sekundära intäkter	94 908	75 915
Summa Övriga rörelseintäkter	**94 908**	**176 753**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-679 350	-538 979
	Snö och halk-bekämpning	-11 875	-26 459
	Reparationer	-486 409	-780 763
	Planerat underhåll	-547 102	-358 144
	El	-1 109 008	-988 273
	Uppvärmning	-1 784 016	-2 002 746
	Vatten	-700 148	-607 245
	Sophämtning	-359 177	-371 638
	Fastighetsförsäkring	-151 392	-146 038
	Kabel-TV och bredband	-399 185	-412 951
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-403 928	-379 130
	Övriga driftkostnader	0	-1 874
	Summa Driftskostnader	**-6 631 591**	**-6 614 240**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-66 471	-65 506
	Administrationskostnader	-137 962	-79 421
	Extern revision	-28 000	-28 625
	Konsultkostnader	-122 018	-105 795
	Medlemsavgifter	-64 600	-64 600
	Föreningsverksamhet	-20 103	-11 250
	Övriga förvaltningskostnader	-40 620	-33 176
	Summa Övriga externa kostnader	**-479 774**	**-388 373**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**2**	**2**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-106 540	-163 885
	Revisionsarvode	-4 250	-4 250
	Övriga arvoden	-419 463	-376 719
	Löner och övriga ersättningar	-412 633	-341 562
	Sociala avgifter	-262 137	-249 427
	Uttagsbeskattning	-121 875	-183 268
	Pensionskostnader och förpliktelser	-16 842	-12 391
	Summa Personalkostnader	**-1 343 740**	**-1 331 502**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-2 032 789	-2 602 829
	Avskrivning på markanläggning	-174 455	-174 455
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 000	-22 000
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 229 244**	**-2 799 284**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-31 500	0
	Summa Övriga rörelsekostnader	**-31 500**	**0**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 451 952	117 451 952
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 155 543	2 155 543
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 380 224	6 380 224
	Årets investeringar	68 200	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**126 055 919**	**125 987 719**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-41 655 316	-38 878 032
	Årets avskrivningar	-2 207 244	-2 777 284
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-43 862 560**	**-41 655 316**
	Utgående redovisat värde	**82 193 359**	**84 332 404**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	158 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 912 000	1 586 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 932 000	4 771 000
Summa	**211 844 000**	**183 357 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	74 445 000	74 445 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**74 445 000**	**74 445 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	110 000	110 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**110 000**	**110 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-25 667	-3 667
	Årets avskrivningar	-22 000	-22 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-47 667**	**-25 667**
	Utgående redovisat värde	**62 333**	**84 333**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	148	157 069
	Summa Övriga fordringar	**148**	**157 069**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308 711	162 844
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**308 711**	**162 844**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Bostadsrätter	0	297 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**297 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Sparbanken Skåne	4 830 921	3 543 211
	Sparbanken Skåne	139 825	102 160
	Sparbanken Skåne	424	424
	Summa Kassa och bank	**4 971 169**	**3 645 795**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Skåne AB	3,79%	2027-05-10	6 789 000	146 000
Sparbanken Skåne AB	1,33%	2026-05-10	9 100 000	200 000
Sparbanken Skåne AB	1,16%	2026-02-10	2 268 732	59 704
SBAB Bank AB	4,45%	2026-03-17	9 400 000	200 000
SBAB Bank AB	3,33%	2032-04-16	9 250 000	200 000
Stadshypotek AB	2,74%	2028-12-01	9 264 000	193 000
Stadshypotek AB	2,99%	2029-10-30	7 885 000	83 000
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2030-04-25	9 450 000	100 000
			63 406 732	**1 181 704**

Långfristig del	41 916 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	722 000
Lån som ska konverteras inom ett år	20 768 732
Kortfristig del	21 490 732
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 181 704
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 726 816
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 250 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	52 172	29 110
Summa Skatteskulder	**52 172**	**29 110**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	121 875	170 693
Källskatt	48 697	44 518
Inre fond	946 904	1 084 466
Övriga kortfristiga skulder	6 884	19 431
Summa Övriga skulder	**1 124 360**	**1 319 108**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 119 110	1 054 588
	Upplupna räntekostnader	57 629	56 694
	Övriga upplupna kostnader	454 814	394 220
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 631 553**	**1 505 502**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fröknegården i Kristianstad, org.nr. 738200-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fröknegården i Kristianstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fröknegården i Kristianstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kjell Martinsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:59:04

Maja Öberg Borgqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:41:20

Thomas Melander
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:43:14

Linnéa Henningsen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:38:39

Pernilla Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:30:16

Maria Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:10:37

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:45:53

Revisionsberättelse 2025

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

Maria Nilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:07:41

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:45:30

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.