



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnar 3	1933-01-01	1932 (värdeår 1998)

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	74
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 734
Totalt 98 objekt		3 808

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 24 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Jerusalem GA:I	G:A	716420-6893	0 / 0	Sopsugsystem omfattande en mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Charlotte Svensson	Ordförande	2023-04-19	2025-03-29
Andreas Manea	Ordförande	2025-03-29	
Magnus Bergström	Ledamot	2025-01-31	2025-09-03
Sara Nyström	Ledamot	2023-06-02	
Dalina Tinoco Steneros	Ledamot	2025-09-03	
Emelie Karlsson	Ledamot	2025-06-09	
Petter Aasa	Ledamot	2024-05-31	
Niklas Torwald	Ledamot	2025-06-09	
Joel Ljungström	Ledamot	2023-06-02	
Matilda Lundquist	Ledamot	2024-05-31	
Christina Gillberg	Suppleant	2024-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Torwald.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Manea, Petter Aasa och Joel Ljungström.

Revisorer har varit: Anton Grunfeldt, ordinarie samt Julia Liljegren (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Emelie Linheden, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 5% 2025-01-01. Inga andra höjningar inplanerade för 2026.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1997-Stambyte
2009- Balkonger och Fasad
2017-Hissar
2021
-Dränering fram och baksida av huset.
-Installation värmepumpar samt larm för felfunktion.
-Rivning och byggnation av mur mellan vår fastighet och grannfastighet.
-Återställning av gräsmattan samt buskar och övriga växter efter bygget.
2024
- Stängt toaletten i källaren
- Satt upp hundskyltar på gräsmattan
- Renovering för vattenläckor
- Stamspolning
- Energi-arbete
- Omförhandlat ett antal leverantörsavtal
- Nytt kodlås i båda portarna
- OVK

2025

- Målning av golv, entré, trapphus, korridor
- Byte av undercentral

Nyckeltal för föreningen:

Sparande: 224 kr/kvm
Skuldsättning: 4 954 kr
Räntekänslighet: 5%

RIKTVÄRDE SPARANDE (KR/KVM) Högt => 301 Måttligt till högt = 201 – 300 Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

RIKTVÄRDE SKULDSÄTTNING (KR/KVM) Låg = < 3 000 Normal = 3 001 – 8 000 Hög = 8 001 – 15 000 Mycket
hög => 15 001

RIKTVÄRDE RÄNTEKÄNSLIGHET (%) Låg = < 5 Normal = 5 – 9 Hög = 9 – 15 Väldigt hög = > 15

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

- Balkongplattor och balkongräcken
- Justering/tätning av fönster
- Taksprång
- Undertak akustikplattor justering/utbyte
- Tvättmaskiner & torktumlare
- Stamspolning

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	224	113	80	124	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 858	4 882	4 900	4 900	4 900
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 954	4 979	4 997	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	290	286	225	266	225
Årsavgifter, kr/kvm	1 089	1 037	930	786	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 124	1 054	949	813	808
Nettoomsättning, tkr	4 211	4 007	3 589	3 097	3 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	-603	-587	-806	-148	-3 394
Soliditet, %	61	61	62	65	69

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningen redovisar en förlust -603 tkr för 2025. Rensat från avskrivningskostnader som är inte likviditetspåverkande samt årets planerade underhåll uppgår årets resultat till +1084 tkr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet och amorteringar uppgår till 224 kr/kvm.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	28 570 989	0	0	28 570 989
Upplåtelseavgifter, kr	7 243 066	0	0	7 243 066
Underhållsfond, kr	1 751 180	0	-584 344	1 166 836
S:a bundet eget kapital, kr	37 565 235	0	-584 344	36 980 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 056 083	-587 437	584 344	-6 059 176
Årets resultat, kr	-587 437	587 437	-603 371	-603 371
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 643 520	0	-19 027	-6 662 547
S:a eget kapital, kr	30 921 715	0	-603 371	30 318 344

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 486 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 070 344 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 643 520
Årets resultat, kr	-603 371
Reservation till underhållsfond, kr	-486 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 070 344
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 662 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 662 547
------------------------------------	-------------------

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	4 210 897	4 006 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 799	6 374
Summa Rörelseintäkter		4 278 696	4 013 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 400 946	-2 949 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 682	-97 161
Personalkostnader	Not 6	-182 672	-182 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-617 410	-617 410
Summa Rörelsekostnader		-4 291 709	-3 846 732
Rörelseresultat		-13 013	166 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 242	16 065
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-605 599	-770 138
Summa Finansiella poster		-590 358	-754 073
Resultat efter finansiella poster		-603 371	-587 437
Resultat före skatt		-603 371	-587 437
Årets resultat		-603 371	-587 437

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	47 745 063	48 362 473
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		47 745 063	48 362 473

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		47 745 563	48 362 973
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 560	3 272
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 799 153	1 985 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	204 961	122 460
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 005 674	2 111 581

Summa Omsättningstillgångar		2 005 674	2 111 581
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		49 751 236	50 474 554
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 814 055	35 814 055
Fond för yttre underhåll	1 166 836	1 751 180
Summa Bundet eget kapital	36 980 891	37 565 235

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 059 176	-6 056 083
Årets resultat	-603 371	-587 437
Summa Ansamlad förlust	-6 662 547	-6 643 520

Summa Eget kapital

30 318 344 30 921 715

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	9 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	9 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 496 730	9 589 730
Leverantörsskulder		153 328	199 780
Skatteskulder		12 805	15 385
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	11 755	11 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	758 274	736 679
Summa Kortfristiga skulder		19 432 892	10 552 839

Summa Skulder

19 432 892 19 552 839

Summa Eget kapital och skulder

49 751 236 50 474 554

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13 013	166 637
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	617 410	617 410
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	617 410	617 410
Erhållen ränta	15 242	16 065
Erlagd ränta	-610 443	-821 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 196	-20 910
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 976	9 736
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-22 103	3 429
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-90 079	13 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 883	-7 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-93 000	-69 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 000	-69 750
Årets kassaflöde	-173 883	-77 495
Likvida medel vid årets början	1 965 116	2 042 612
Likvida medel vid årets slut	1 791 233	1 965 116

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 064 640	3 871 116
	Hyror lokaler	133 728	120 418
	Övriga primära intäkter	60 529	63 462
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 258 897	4 054 996
	Hysesbortfall	-48 000	-48 000
	<i>Summa</i>	-48 000	-48 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 210 897	4 006 996

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	55 128	0
	Övriga sekundära intäkter	12 671	6 374
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 799	6 374
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-555 217	-566 590
	Snö och halk-bekämpning	-14 126	-72 138
	Reparationer	-140 664	-173 919
	Planerat underhåll	-1 070 344	-399 374
	Försäkringsskador	-41 088	-161 434
	El	-106 957	-102 713
	Uppvärmning	-777 393	-788 111
	Vatten	-222 975	-199 307
	Sophämtning	-118 480	-134 535
	Fastighetsförsäkring	-87 178	-85 994
	Kabel-TV och bredband	-92 333	-91 185
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 190	-174 190
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 400 946	-2 949 489
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-314	-3 029
	Administrationskostnader	-44 329	-36 670
	Extern revision	-10 000	-17 250
	Medlemsavgifter	-19 560	-19 230
	Föreningsverksamhet	-4 167	-2 639
	Övriga förvaltningskostnader	-12 313	-18 343
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 682	-97 161

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-133 999	-133 999
	Sociala avgifter	-43 673	-43 673
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 672	-182 672
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	15 072	15 793
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	170	272
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 242	16 065
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-604 757	-769 864
	Övriga räntekostnader	-842	-274
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-605 599	-770 138

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 876 986	55 876 986
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 138 000	3 138 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	59 014 986	59 014 986
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 652 513	-10 035 103
	Årets avskrivningar	-617 410	-617 410
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-11 269 923	-10 652 513
	Utgående redovisat värde	47 745 063	48 362 473
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	994 000	775 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 050 000	996 000
	Summa	190 044 000	189 771 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 039 200	24 039 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	24 039 200	24 039 200
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 791 233	1 965 116
	Övriga fordringar	7 920	20 733
	Summa Övriga fordringar	1 799 153	1 985 849
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 961	122 460
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 961	122 460

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,31%	2026-02-28	9 496 730	93 000
Swedbank	3,84%	2026-02-25	9 000 000	0
			18 496 730	93 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 496 730	
Kortfristig del			18 496 730	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			93 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			372 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,05%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,31%	2026-02-28	9 496 730	93 000
Swedbank	3,84%	2026-02-25	9 000 000	0
			18 496 730	93 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			18 496 730	
Kortfristig del			18 496 730	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	0	2 500
Övriga kortfristiga skulder	11 755	8 765
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 755	11 265

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	352 142	362 664
	Upplupna räntekostnader	24 373	29 217
	Övriga upplupna kostnader	381 759	344 798
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	758 274	736 679

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.
Styrelsen beslutade om årsredovisningens innehåll 2026-04-22

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm
Org.nr 716417-8183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholms 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Kristinebergshöjden i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Grunfeldt
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Andreas Manea

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:38:55



Emelie Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:19:36



Sara Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:53:53



Dalina Tinoco Steneros

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:34:34



Joel Ljungström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 13:24:08



Matilda Lundquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:07:17



Petter Aasa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:12:30



Niklas Torwald

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 23:16:25



Anton Grünfeld

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:57:53



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:04:03



Revisionsberättelse 2025

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

Anton Grünfeld

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:54:37



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 15:02:59



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.