







Årsredovisning 2025

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-6323 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fastighetschefen 1	Kristianstads Kommun	10 år	2030-10-01	1971 och 1985
Fastighetschefen 2	Kristianstads Kommun	10 år	2030-10-01	1971
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. 2027-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
311	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 696
2	lokaler (hyresrätt)	12
57	garageplatser	0
311	p-platser	0
147	förråd	412
Totalt 828 objekt		**22 120**

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 115 st 2 rok, 148 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Amir Cejvan	Ordförande
Per-Håkan Dahlqvist	Ledamot
Sirpa Hjelm	Ledamot
Farzad Rezaie	Ledamot
Dzemal Mesanovic	Ledamot
Martin Uggla	Ledamot
Ana Grozdanovic	Ledamot
Mattias Lindén	Ledamot, utsedd av HSB Skåne
Magnus Wiklund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Amir Cejvan, Sirpa Hjelm, Dzemal Mesanovic, Martin Uggla och Magnus Viklund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sirpa Hjelm, Farzad Rezaie, Amir Cejvan och Ana Grozdanovic.

Revisorer har varit Catrin Lilja vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har sedan ordinarie föreningsstämma varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.
Ärendet på extrastämman var val av föreningsvald revisor.
Stämman beslutade att utse Catrin Lilja till föreningsvald revisor intill ordinarie föreningsstämma 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.

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 2025-10-15.

Från och med 2025 finns uppgift om antalet förråd och total yta på förråden. Därför har nyckeltalen för 2025 räknats om med denna tillkommande yta.

2025
Fräsning och spolning av stammar i höghusen
Fasadutredning i samtliga byggnader. Fasaderna befanns vara i gott skick och blir inte föremål för renovering under 2026 utan detta skjuts på framtiden

Status- och elsäkerhetskontroll i 50 lägenheter (Hasselvägen 8 - 11), slutförs i resterande lägenheter under 2026
Projektering av fönsterbyte i samtliga lägenheter påbörjades
Utemiljöinventering och utemiljöplan för 2026
Krishanteringsplan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024 OVK utfört samt utbyte av fläktar i hög- och låghusen.

2022
Utemiljö och kulvertar.
Ombyggnad av Miljöstationen tillsammans med HSB Brf Sting.
Förstärkning av balkongpelarna på låghusens baksida.
Passer- och tvättbokningssystem.

2021
Byte av åtta hissar i höghusen.
Ombyggnad av fyra låghusgårdar, inklusive plattläggning och planteringar.
Dränering runt samtliga åtta låghus.
Byte av balkongplåtar på de åtta låghusen samt montering av barnsäkra överplåtar i enlighet med lag och regelverk, renovering av några balkongpelare inklusive förstärkning med stolpar på låghusens baksida.
Rengöring, slipning, putsning och målning av samtliga balkongpelare på låghusens baksida.
Montage av varmgalvat staket på samtliga låghusgårdar.
Kulvertbyte.
Nytt inpasserings- och taggsystem.
Panelbyte på höghusgaragen. Panelbyte på de tre förrådshusen A, B och C. Omläggning av tak på förrådshus A och B.
Omgjutning av bottenplattor till källaringångar i höghusen och målning av källaringångarna.
Håltagning i ytterväggarna för bättre ventilation i höghusens tvättstugor.
Rensning av samtliga dagvattenledningar och stuprör på området.
Ombyggnad av grovtvättstugan i höghuset.
Målning av toaletter samt cykel- och barnvagnsförråd i höghusen.
Ombyggnad av fem barnvagns- och cykelförråd i låghusen.
In- och utvändig målning av de tre miljösophusen.
Målning av samtliga entrédörrar till trapphusen i hög- och låghusen.
Byte av portarna på höghusgaraget. Asfaltering av cykel- och promenadvägar samt vändzoner.
Plattläggning och ändring av marklutning på höghusens baksida.
Rabatt vid höghusgaraget.
Målning av samtliga 24 barnvagns- och cykelförråd i låghusen.

2019-2020
Total genomgång av värmesystemet i fastigheterna; värmecentraler och samtliga lägenheter och förråd med element inkl. utbyte av slitna delar i systemet, utbyte av termostater på samtliga element, installation av värmegivare i samtliga lägenheter.
Utbyte av stammar i ett låghus.

2018
Underhållsspolning av stammarna, godkänd OVK-besiktning, upprustning av lekplats.

2017
Utbyggt brandskydd i höghusens källare, säkerhetsdörrar, rökdetektorer, ny ljusarmaturer.
Utbyte av ljusarmaturerna i husentréerna och våningsplanen till ledlampor.

2016 Tilläggsisolerat vindarna i hög- och låghusen.

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

Slutföra status- och elbesiktning i samtliga lägenheter
Byte av fönster och balkongdörrar i samtliga lägenheter
Byte av dörrar och låssystem
Takbyte
Målning av trapphusen i låghusen

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 358 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 359.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	147	119	143	163
Skuldsättning, kr/kvm	1 120	1 135	953	827	838
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 120	1 135	953	827	838
Räntekänslighet, %	1	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	215	204	198	168	163
Årsavgifter, kr/kvm	808	737	695	675	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	95	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	829	764	731	696	656
Nettoomsättning, tkr	18 307	16 411	15 488	15 070	14 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 665	-162	905	1 128	1 584
Soliditet, %	42	40	44	45	42

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	1 379 100	0	0	1 379 100
Underhållsfond, kr	8 335 861	0	997 326	9 333 187
S:a bundet eget kapital, kr	**9 714 961**	**0**	**997 326**	**10 712 287**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 918 946	-162 455	-997 326	8 759 165
Årets resultat, kr	-162 455	162 455	1 665 493	1 665 493
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 756 491**	**0**	**668 167**	**10 424 658**
S:a eget kapital, kr	**19 471 452**	**0**	**1 665 493**	**21 136 945**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 268 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 674 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	9 756 491
Årets resultat, kr	1 665 493
Reservation till underhållsfond, kr	-1 268 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 674
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**10 424 658**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**10 424 658**

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

Dokument-ID 09222115557577779048 Signerat AC, ML, FR, DM, AG, MU, PD, SH, CL, AO

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 306 763	16 411 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 837	171 030
Summa Rörelseintäkter		**18 344 600**	**16 582 279**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 339 103	-13 696 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 906	-334 523
Personalkostnader	Not 6	-329 806	-229 779
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 080 187	-1 877 710
Summa Rörelsekostnader		**-16 151 002**	**-16 138 259**
Rörelseresultat		**2 193 598**	**444 019**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 788	20 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 894	-626 544
Summa Finansiella poster		**-528 105**	**-606 474**
Resultat efter finansiella poster		**1 665 493**	**-162 455**
Resultat före skatt		**1 665 493**	**-162 455**
Årets resultat		**1 665 493**	**-162 455**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 205 750	44 285 937
Summa Materiella anläggningstillgångar		**42 205 750**	**44 285 937**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**42 206 250**	**44 286 437**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 382	8 014
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	507 807	472 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	246 168	360 812
Summa Kortfristiga fordringar		**812 357**	**841 339**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 750 000	250 000
Summa Kortfristiga placeringar		**3 750 000**	**250 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 452 562	3 315 559
Summa Kassa och bank		**3 452 562**	**3 315 559**
Summa Omsättningstillgångar		**8 014 919**	**4 406 898**
Summa Tillgångar		**50 221 169**	**48 693 335**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 379 100	1 379 100
Fond för yttre underhåll		9 333 187	8 335 861
Summa Bundet eget kapital		**10 712 287**	**9 714 961**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 759 165	9 918 946
Årets resultat		1 665 493	-162 455
Summa Fritt eget kapital		**10 424 658**	**9 756 491**
Summa Eget kapital		**21 136 945**	**19 471 453**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 990 000	16 310 000
Övriga långfristiga skulder		38 136	38 136
Summa Långfristiga skulder		**22 028 136**	**16 348 136**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 320 000	8 320 000
Leverantörsskulder		1 165 230	1 056 842
Skatteskulder	Not 15	67 357	52 267
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 181 383	1 376 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 322 117	2 068 380
Summa Kortfristiga skulder		**7 056 088**	**12 873 746**
Summa Skulder		**29 084 224**	**29 221 882**
Summa Eget kapital och skulder		**50 221 169**	**48 693 335**

Dokument-ID 092221155557577779048 Signerat AC, ML, FR, DM, AG, MU, PD, SH, CL, AO

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 193 598	444 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 080 187	1 877 710
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 080 187**	**1 877 710**
Erhållen ränta	46 160	20 070
Erlagd ränta	-587 218	-611 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 732 727**	**1 730 499**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	74 365	46 168
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	190 666	-264 974
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**265 031**	**-218 806**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 997 758**	**1 511 693**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-7 474 016
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-7 474 016**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 000	3 946 822
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-320 000**	**3 946 822**
Årets kassaflöde	**3 677 758**	**-2 015 501**
Likvida medel vid årets början	**3 320 170**	**5 335 670**
Likvida medel vid årets slut	**6 997 928**	**3 320 170**

Dokument-ID 092221155557577779048 Signerat AC, ML, FR, DM, AG, MU, PD, SH, CL, AO

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: 15-70 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 8 309 894 kr

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 894 910	15 991 274
Hyror lokaler	1 800	1 800
Hyror garage och parkeringsplatser	308 700	311 850
Hyror övrigt	182 000	182 800
Övriga primära intäkter	51 713	60 805
Summa Bruttoomsättning	**18 439 123**	**16 548 529**
Avgiftsbortfall	-22 110	-39 480
Hyresbortfall	-110 250	-97 800
Summa	**-132 360**	**-137 280**
Summa Nettoomsättning	**18 306 763**	**16 411 249**

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader samt el, uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	37 837	171 030
Summa Övriga rörelseintäkter	**37 837**	**171 030**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 383 050	-5 116 003
Snö och halk-bekämpning	-75 271	-193 470
Reparationer	-691 531	-689 711
Planerat underhåll	-270 674	-189 379
Försäkringsskador	-10 362	-96 928
El	-627 237	-701 989
Uppvärmning	-2 500 208	-2 449 997
Vatten	-1 529 469	-1 270 787
Sophämtning	-534 400	-474 443
Fastighetsförsäkring	-291 860	-276 395
Kabel-TV och bredband	-532 117	-557 270
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-561 594	-535 090
Tomträttsavgäld	-952 426	-952 426
Övriga driftkostnader	-378 902	-192 360
Summa Driftskostnader	**-13 339 103**	**-13 696 247**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 583	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 166	-23 979
	Administrationskostnader	-86 376	-145 927
	Extern revision	-35 000	-32 075
	Konsultkostnader	-111 399	0
	Medlemsavgifter	-94 300	-94 300
	Föreningsverksamhet	-37 172	-16 973
	Övriga förvaltningskostnader	-24 909	-21 269
	Summa Övriga externa kostnader	**-401 906**	**-334 523**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-243 551	-163 251
	Revisionsarvode	-3 030	0
	Övriga arvoden	-12 124	-24 100
	Sociala avgifter	-58 614	-42 428
	Övriga personalkostnader	-12 488	0
	Summa Personalkostnader	**-329 806**	**-229 779**

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	-2 080 187	-1 877 710
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 080 187**	**-1 877 710**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 695 216	79 090 158
	Årets investeringar	0	8 634 853
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 027 795
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**86 695 216**	**86 697 216**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-42 409 279	-41 561 364
	Årets avskrivningar	-2 080 187	-1 877 710
	Omklassificeringar	0	1 027 795
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-44 489 466**	**-42 411 279**
	Utgående redovisat värde	**42 205 750**	**44 285 937**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 395 000	1 668 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 148 000	1 148 000
	Summa	**248 543 000**	**226 816 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	34 667 100	34 667 100
	Varav i eget förvar	-9 338 800	-9 338 800
	Ställda säkerheter	**25 328 300**	**25 328 300**

Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	45 366	4 611
	Skattekonto	462 441	467 902
	Summa Övriga fordringar	**507 807**	**472 513**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	74 609	0
	Upplupna ränteintäkter	4 628	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 931	360 812
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**246 168**	**360 812**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 500 000	0
	Bostadsrätter	250 000	250 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 750 000**	**250 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	523	523
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	3 442 783	3 312 669
	Sparbanken Skåne	9 255	2 367
	Summa Kassa och bank	**3 452 562**	**3 315 559**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,69%	2027-12-01	2 490 000	320 000
Stadshypotek AB	3,73%	2033-03-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	1,51%	2031-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,32%	2029-03-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	2,83%	2028-06-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2032-03-30	3 820 000	0
			24 310 000	**320 000**

Långfristig del	21 990 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	320 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 000 000
Kortfristig del	2 320 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	9 820 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	67 357	52 267
Summa Skatteskulder	**67 357**	**52 267**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	71 141	38 883
Inre fond	1 082 565	1 316 843
Övriga kortfristiga skulder	27 677	20 531
Summa Övriga skulder	**1 181 383**	**1 376 257**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 539 950	1 456 128
	Upplupna räntekostnader	22 090	30 414
	Övriga upplupna kostnader	760 077	581 838
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 322 117**	**2 068 380**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11. 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 Charlottsborg i Kristianstad, org.nr. 738200-6323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Charlottsborg 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 Charlottsborg 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catrin Lilja
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577779048***

Amir Cejvan
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:57:53

Mattias Lindén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:56:39

Farzad Rezaie
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:23:19

Dzemal Mesanovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:54:08

Ana Grozdanovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 14:53:37

Martin Uggla
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:08:32

Per-Håkan Dahlqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:55:16

Sirpa Hjelm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:53:12

Catrin Lilja
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 16:16:38

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:25:04

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578018227***

Catrin Lilja
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 16:22:15

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 14:24:52

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.