



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stormen i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stormen i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-1439 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstads kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormen 2	1982-01-01	1982
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
1	lokaler (hyresrätt)	50
33	förråd	260
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 272
106	garageplatser	0
Totalt 275 objekt		12 582

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 36 st 2 rok, 30 st 3 rok, 39 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Hjörning	Ordförande, vald till 2026
Camilla Lagher	Vice ordförande, vald till 2027
Inger Ekblom	Ledamot, vald till 2026
Kerstin Gustafsson	Ledamot, vald till 2027
Per Modigh	Ledamot, vald till 2026
Elsa Strandberg	Ledamot, vald till 2027
Irene Klevfors	Suppleant, vald till 2027
John Jacobsson	Suppleant, vald till 2026

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Hjörning, Inger Ekblom, Per Modigh och John Jacobsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Hjörning, Elsa Strandberg och Camilla Lahger.

Revisorer har varit Glenn Svensson med Catharina Settvik som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Alf Nyberg (sammankallande), Gunn Svensson, Anders Lundgren och Margareta Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2025-09-29.

Föreningen uppnådde under 2025 kriterierna för betyget A i Swedbanks betygssystem för bostadsrättsföreningar. A innebär en välköpt förening med stark ekonomi och låg risk.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Installation av dörrautomatik på ståldörrar i källarplan
- Rengöring av kanalsystem frånluft, injustering av luftflöden i alla lägenheter, OVK genomförd
- Renovering av dusch och förråd i anslutning till gästrum
- Målningsarbeten i moped- och cykelgarage, styrelserum, grind mot Lasarettboulevarden mm
- Nya gångdörrar i aluminium till miljörummet

- Montering av spottar i gårdshusets underslag
- Montering LED belysning i hissarna
- Installation övervakningskameror i garage
- Omklädning av stolar i gårdshuset

Solcellsanläggningen

Föreningens solcellsanläggning har producerat 83,6 MWh. Anläggningen har sedan installation 2020 sparat ca 173 ton CO2-utsläpp.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2024: Balkongfronter, komplettering på inglasade balkongers utsida, takinspektion, avgasare och magnetitfilter har monterats, byte av samtliga armaturer i garage till LED belysning, hissen Kapellgatan 7 har byggts om, dränering har lagts på ömse sidor av gårdshuset.
- 2023: Hissen på Ängsvägen 16 har helrenoverats, sprickor i garagegolvet har åtgärdats, brandvarnare har bytts ut i samtliga 135 lägenheter, förändring och förnyelse av trädgården, gåstrum har renoverats och fått nya möbler.
- 2022: Installerat fasadbelysning på föreningens gårdshus.
- 2021: Installation av 16 laddboxar i garaget, renovering av toaletter i källarplan, utbyggnad av ställverket, ombyggnad av takluckor, byte av flexibel slang och utbyte av vissa spiskåpor. Byte av lås och beslag till entrédörrar. Byte till användarvänliga dörrstängare.
- 2020: Installation av solceller, installerat kylanordning i ventilationsanläggningarna, monterat ljudabsorbenter i trapphusen, ommålning i trapphusen, monterat grind mot Lasarettboulevarden, nya stamventiler i källarplan, monterat brandlarm i tvättstugorna, anordnat gemensamt bredband.

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

- 2026: Nya porttelefoner, passagesystem, målningsarbeten i källarplan, omfogning/lagning av cementmosaikplattor i entréer
- 2027: Omfogning tegelfogar
- 2028: Stamspolning med filmning, byte termostatventiler, styr- och reglersystem med lägenhetsgivare
- 2029: Inga större åtgärder planeras
- 2030: Entréparti aluminium, komplett byte 9 st, Gårdshus byte styr- och reglerenhet och ny cirkulationspump, rensning ventilation frånluft samtliga lägenheter, injustering flöden

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 15 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	223	201	239	257
Skuldsättning, kr/kvm	3 079	3 145	3 304	3 679	3 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 092	3 158	3 384	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	150	150	153	126	114
Årsavgifter, kr/kvm	720	694	671	613	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	793	742	724	664	654
Nettoomsättning, tkr	9 667	9 048	8 658	8 212	8 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 681	852	965	1 066	1 147
Soliditet, %	31	29	26	23	22

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	4 910 500	0	0	4 910 500
Underhållsfond, kr	3 477 602	0	-62 633	3 414 969
S:a bundet eget kapital, kr	8 388 102	0	-62 633	8 325 469
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 620 070	851 715	62 633	8 534 417
Årets resultat, kr	851 715	-851 715	1 680 881	1 680 881
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 471 785	0	1 743 514	10 215 298
S:a eget kapital, kr	16 859 887	0	1 680 881	18 540 767

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 546 000 kr samt ianspråktagande skett med 608 633 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	8 471 784
Årets resultat, kr	1 680 881
Reservation till underhållsfond, kr	-546 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	608 633
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 215 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 215 298
------------------------------------	-------------------

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	9 666 854	9 048 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 143	97 710
Summa Rörelseintäkter		9 771 997	9 145 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 283 037	-5 354 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 454	-215 741
Personalkostnader	Not 6	-457 273	-420 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 432 050	-1 431 475
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-7 396 815	-7 422 022
Rörelseresultat		2 375 183	1 723 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 560	22 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-720 862	-894 829
Summa Finansiella poster		-694 302	-872 071
Resultat efter finansiella poster		1 680 881	851 715
Resultat före skatt		1 680 881	851 715
Årets resultat		1 680 881	851 715

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	53 600 301	55 032 351
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 189 833	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 790 134	55 032 351
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		54 790 634	55 032 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 288	5 715
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	38 211	8 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	242 438	124 398
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		287 937	138 802
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 750 000	1 750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 750 000	1 750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 473 744	1 901 124
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 473 744	1 901 124
Summa Omsättningstillgångar		4 511 681	3 789 926
Summa Tillgångar		59 302 315	58 822 777

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 910 500	4 910 500
Fond för yttre underhåll	3 414 969	3 477 602
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 325 469	8 388 102
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 534 417	7 620 070
Årets resultat	1 680 881	851 715
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 215 298	8 471 784
Summa Eget kapital	18 540 767	16 859 887

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1429 910 144	30 490 128
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	29 910 144	30 490 128
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 032 462	8 259 125
Leverantörsskulder	268 402	439 567
Skatteskulder	Not 1522 181	28 153
Övriga kortfristiga skulder	Not 161 326 506	1 492 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 201 853	1 253 575
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 851 404	11 472 762
Summa Skulder	40 761 548	41 962 890
Summa Eget kapital och skulder	59 302 315	58 822 777



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 375 183	1 723 786
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 432 050	1 431 475
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 432 050	1 431 475
Erhållen ränta	29 526	18 550
Erlagd ränta	-736 068	-931 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 100 691	2 242 434
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-122 689	-3 894
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-379 490	72 648
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-502 178	68 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 598 512	2 311 189
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 189 833	-75 000
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 189 833	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-806 647	-2 785 160
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-806 647	-2 785 160
Årets kassaflöde	602 032	-548 971
Likvida medel vid årets början	3 652 038	4 201 009
Likvida medel vid årets slut	4 254 070	3 652 038



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.

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 39 211 836 kr.

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 behövs 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	8 303 916	7 984 236
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	530 307	531 762
	Hyror lokaler	66 900	65 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	693 455	672 292
	Hyror förbrukningsbaserad	88 022	28 271
	Hyror övrigt	99 250	76 800
	Övriga primära intäkter	19 769	24 125
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 801 619	9 383 354
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	-34 769	-35 654
	Avsatt till inre fond	-99 996	-299 603
	<i>Summa</i>	-134 765	-335 257
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 666 854	9 048 097

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	16 955	0
	Övriga sekundära intäkter	88 188	97 710
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	105 143	97 710

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 148 219	-1 095 687
	Snö och halk-bekämpning	-2 269	-14 113
	Reparationer	-604 977	-969 935
	Planerat underhåll	-608 633	-458 730
	Försäkringsskador	-38 685	0
	El	-657 772	-666 914
	Uppvärmning	-658 862	-752 808
	Vatten	-533 910	-461 622
	Sophämtning	-163 577	-170 023
	Fastighetsförsäkring	-187 267	-165 269
	Kabel-TV och bredband	-240 071	-252 588
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-275 915	-257 870
	Övriga driftkostnader	-162 879	-89 078
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 283 037	-5 354 636

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	-20 663	-13 519
	Administrationskostnader	-83 166	-78 739
	Extern revision	-18 000	-21 025
	Konsultkostnader	-1 620	-386
	Medlemsavgifter	-41 500	-41 500
	Föreningsverksamhet	-16 107	-23 074
	Övriga förvaltningskostnader	-43 398	-37 498
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-224 454	-215 741

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-227 076	-250 391
	Revisionsarvode	-3 810	-3 715
	Övriga arvoden	-166 772	-116 332
	Löner och övriga ersättningar	-510	-723
	Sociala avgifter	-50 174	-40 140
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 000	0
	Övriga personalkostnader	-7 931	-8 869
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-457 273	-420 169
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 432 050	-1 431 475
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 432 050	-1 431 475

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 399 903	75 324 903
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 046 994	3 046 994
	Årets investeringar	0	75 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 446 897	78 446 897
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 414 546	-21 983 070
	Årets avskrivningar	-1 432 050	-1 431 475
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 846 596	-23 414 546
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 600 301	55 032 351
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 080 000	3 270 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	549 000	512 000
	<i>Summa</i>	189 629 000	169 782 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 424 000	58 424 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	58 424 000	58 424 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar: dörröppningsautomatik, laddpunkter	1 189 833	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 189 833	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	30 326	914
	Övriga fordringar	7 885	7 775
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	38 211	8 689
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 034	8 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 277	116 398
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	242 438	124 398
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	4 191	8 966
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 452 352	1 826 369
	Sparbanken Skåne	14 388	32 976
	Sparbanken Skåne	2 813	32 813
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 473 744	1 901 124

Not 14 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 Hypotek AB	2,68%	2026-01-28	7 452 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2030-10-25	9 086 106	295 950
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	8 066 250	45 000
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	1 014 000	104 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2031-01-24	8 566 250	45 000
Swedbank Hypotek AB	3,36%	2032-05-25	3 757 500	90 000
			37 942 606	829 950

Långfristig del	29 910 156
Nästa års amortering av långfristig skuld	579 950
Lån som ska konverteras inom ett år	7 452 500
Kortfristig del	8 032 450
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	829 950
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 319 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	19 984 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	22 181	28 153
<i>Summa Skatteskulder</i>	22 181	28 153

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 759	1 917
Källskatt	9 087	3 618
Inre fond	1 306 831	1 479 783
Övriga kortfristiga skulder	5 829	7 023
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 326 506	1 492 342

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	847 109	815 243
	Upplupna räntekostnader	94 119	109 325
	Övriga upplupna kostnader	260 625	329 007
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 201 853	1 253 575

Årsredovisningen blev klar 2026-04-07.

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 Stormen i Kristianstad, org.nr. 716406-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stormen 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 Stormen 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Glenn Svensson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Stormen i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574739816**

Thomas Hjörning

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:42:06



Camilla Lahger

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:26:50



Inger Ekblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 22:08:25



Kerstin Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 08:55:55



Elsa Strandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:04:23



Per Modigh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:48:37



Glenn Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:21:28



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:48:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Stormen i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575203210**

Glenn Svensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:24:39



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:48:23



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.